

## 1. Baukostenprognose

Nach einem außergewöhnlich starken Anstieg der Inflation Ende 2021 und im 1. Halbjahr 2022 hat sich die Lage auf den europäischen Energie- und Rohstoffmärkten bis Anfang 2023 etwas entspannt (IWF, 2023). Die Preise für Strom und Kohle und in geringerem Maße auch für Rohöl sind ab Oktober 2022 im Vormonatsvergleich zum Teil deutlich gesunken. Die Preise für Baustahl erreichten im März 2023 kurzfristig nochmals ein Hoch und sind seitdem deutlich gefallen.

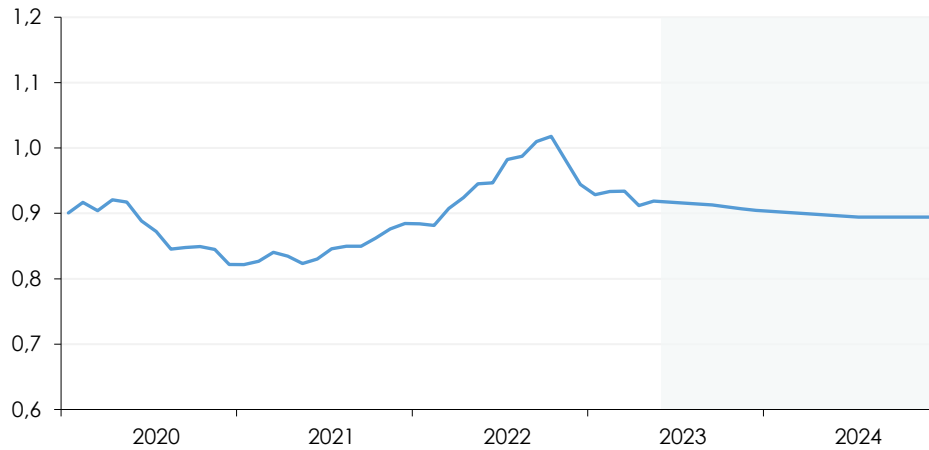
Der Rückgang der Energie- und Rohstoffpreise führte in der EU zu fallenden Erzeugerpreisen der Industrie seit Oktober 2022. Höher und persistenter ist die Inflation in Österreich, wo erst seit Februar 2023 ein deutlicher Rückgang der Erzeugerpreise im Vormonatsvergleich zu verzeichnen ist. Wenngleich die Kerninflation in Österreich hartnäckiger ist als in den meisten EU-Ländern, dürfte sich der derzeitige Abwärtstrend der Erzeugerpreis-inflation in den kommenden Monaten fortsetzen und die Gesamtinflationen weiter dämpfen (Glocker, 2023). Vor diesem Hintergrund ist auch die Baukostenprognose für Österreich zu sehen, wenngleich neben den sinkenden Materialkosten weiter deutlich steigende Lohnkosten zu berücksichtigen sind. Auf Seiten der Materialkosten werden zunächst die inländischen Großhandelspreise für Treibstoffe sowie Eisen und Stahl auf Basis von Futures für Rohöl und Bewehrungsstahl geschätzt. Die Futures spiegeln die Preiserwartungen an den globalen Rohstoffmärkten sowie tatsächliche Beschaffungskosten für die Lieferung zu einem künftigen Termin. Die geschätzte Entwicklung der Großhandelspreise wird dann mit den Verkaufspreiserwartungen der für die Sachgütererzeugung relevanten Zulieferbereiche kombiniert, um die Materialkosten für die Errichtung von Wohnbauten, Straßen und Brücken zu prognostizieren (Anhang Abbildung A 1). In einem letzten Schritt wird eine Prognose der Lohnkosten im Bauwesen mit der Prognose der Materialkosten kombiniert, um einen umfassenden Kostenindikator für jede der drei Bau-Kategorien zu erhalten. Die Schätzung der Lohnkosten basiert auf dem Tariflohnindex für das Baugewerbe und der aktuellen Prognose für die Gesamtinflation in Österreich. Dabei wird die unterschiedliche Bedeutung von Lohnkosten in der jeweiligen Kategorie berücksichtigt.

### 1.1 Rezente Entwicklung der relevanten Futures

Die vorliegende Analyse prognostiziert die zukünftige Dynamik der wichtigsten Bestimmungsfaktoren der Materialkosten in der österreichischen Bauwirtschaft auf Basis von Futures für Rohöl der Sorte Brent (Intercontinental Exchange, ICE) und Bewehrungsstahl (London Metal Exchange, LME). Die Daten umfassen monatliche Durchschnittskurse für Futures bis Juli 2024. Längerfristige Kurse sind im Regelfall sehr ähnlich, da es schwierig ist, Preisschwankungen in der fernen Zukunft vorherzusehen. Daher werden ab August 2024 konstante Preise angenommen.

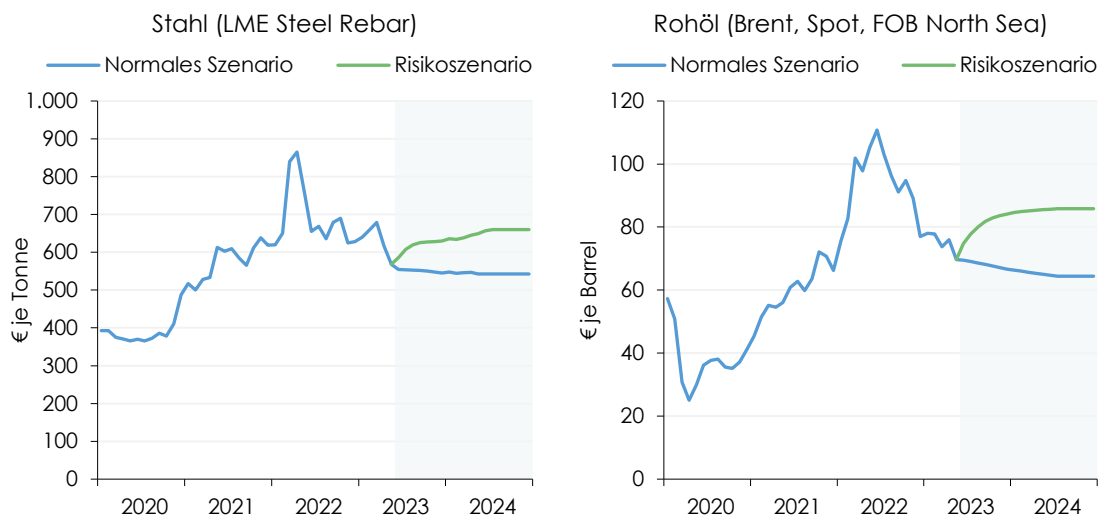
Die Futures werden in US-Dollar gehandelt. Um Wechselkursschwankungen einzubeziehen, werden die Rohstofftermingeschäfte anhand der aktuellen Euro/US-Dollar-Futures (CME Group) in Euro umgerechnet. Derzeit geht der Markt von einer leichten Aufwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar aus (Abbildung 1). Die sich daraus ergebenden Rohstoffpreise in Euro zeigen derzeit für beide Rohstoffe einen Rückgang im zweiten Halbjahr 2023 (Abbildung 2). Zur Jahresmitte 2024 stabilisieren sich die Preiserwartungen für beide Rohstoffe im Vergleich zum aktuellen Kassakurs vom Mai 2023.

Abbildung 1: **Futures Euro/Dollar**  
Euro je Dollar, Monatsdurchschnitte



Q: ECB, WIFO-Berechnungen; Macrobond. – Schattierung: Futures gemäß ECB. – 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 sinkt im Durchschnitt des zweiten Halbjahres von 619 € je Tonne auf 550 € je Tonne. Für das Jahr 2024 zeigen die Futures-Kurse nur mehr schwache weitere Rückgänge, mit einem Jahresdurchschnittswert von 544 € je Tonne. Im Jahresvergleich liegen die Futures-Kurse im Jahr 2024 um 7,0% unter jenen des Vorjahres. Die Entwicklung bei Rohöl-Futures stellt sich ähnlich dar. Für das zweite Halbjahr 2023 wird ein Rückgang von 74 € auf 68 €

je Tonne erwartet. Der weitere Trend ergibt einen Jahresdurchschnittswert von 65 € je Tonne im Jahr 2024, was einem Rückgang von 8,5% gegenüber 2023 entspricht.

Die aktuellen Futures stellen das Basisszenario für die erwartete künftige Preisdynamik dar. Termingeschäfte schaffen Planungssicherheit, indem sie die Anschaffungspreise im Voraus festlegen. Sie werden häufig für Preisprognosen herangezogen, da sie aggregierte Markterwartungen widerspiegeln. Futures bieten jedoch keine perfekte Prognose der künftigen Kassapreise. Um etwaige Preisunsicherheiten zu berücksichtigen, wird ein Risikoszenario basierend auf vergangenen Prognosefehlern der Marktteilnehmer entworfen (siehe Anhang).

Das Risikoszenario sieht einen deutlichen Anstieg der Energie- und Rohstoffpreise vor, welcher sich bereits in den kommenden Monaten bemerkbar machen wird. In diesem Szenario liegen die Euro-Preise für Bewehrungsstahl und Rohöl Ende 2024 um 27% bzw. 19% über dem aktuellen Kassakurs vom Mai 2023, also rund 30% bzw. 20% höher als im Basisszenario.

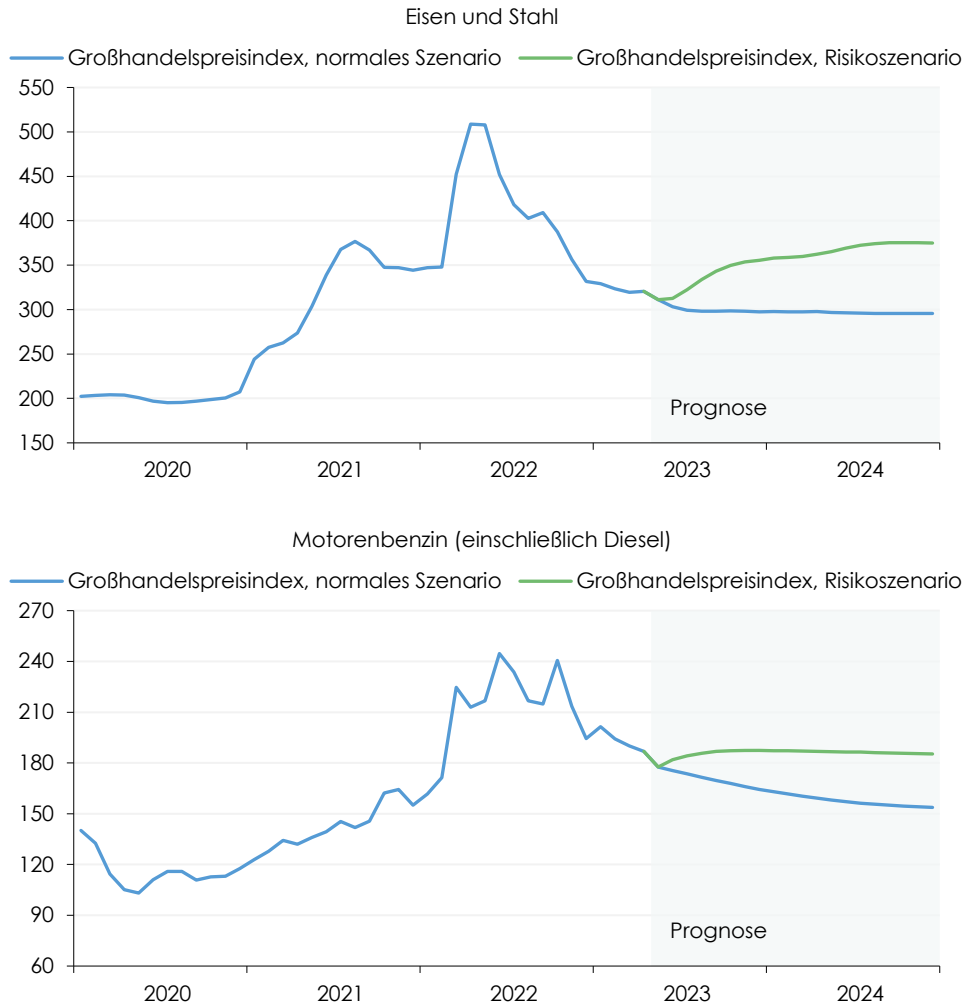
## 1.2 Schätzung der Großhandelspreise

Im nächsten Schritt wird mit Hilfe einer ökonometrischen Schätzung die Entwicklung der Futures in eine Prognose der Großhandelspreise übertragen. 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 3 zeigt die Modellprognosen für die Entwicklung der Großhandelspreise bis Ende 2024. Der rezente Preisrückgang ist außerordentlich stark und vergleichbar mit jenem während der Finanzkrise 2008/2009, im Fall des Motorenbenzins auch mit jenem zu Beginn der COVID-19-Krise 2020. Die Großhandelspreise für Eisen und Stahl sind seit Ende 2022 im Vorjahresvergleich rückläufig. Dieser Trend wird voraussichtlich bis zur zweiten Hälfte des Jahres 2024 anhalten. Die Großhandelspreise für Treibstoffe sinken erst seit März 2023 und dürften mindestens bis Ende 2024 nicht steigen. Im Basisszenario dürfte also das Jahr 2023 durch deutlich fallende Preise und 2024 durch beinahe konstante Preise gekennzeichnet sein, da die deflationären Tendenzen länger anhalten sollten. Im alternativen Risikoszenario ist ab dem IV. Quartal 2023 mit steigenden Stahlpreisen und im Jahr 2024 mit insgesamt stabilen Treibstoffpreisen zu rechnen.

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

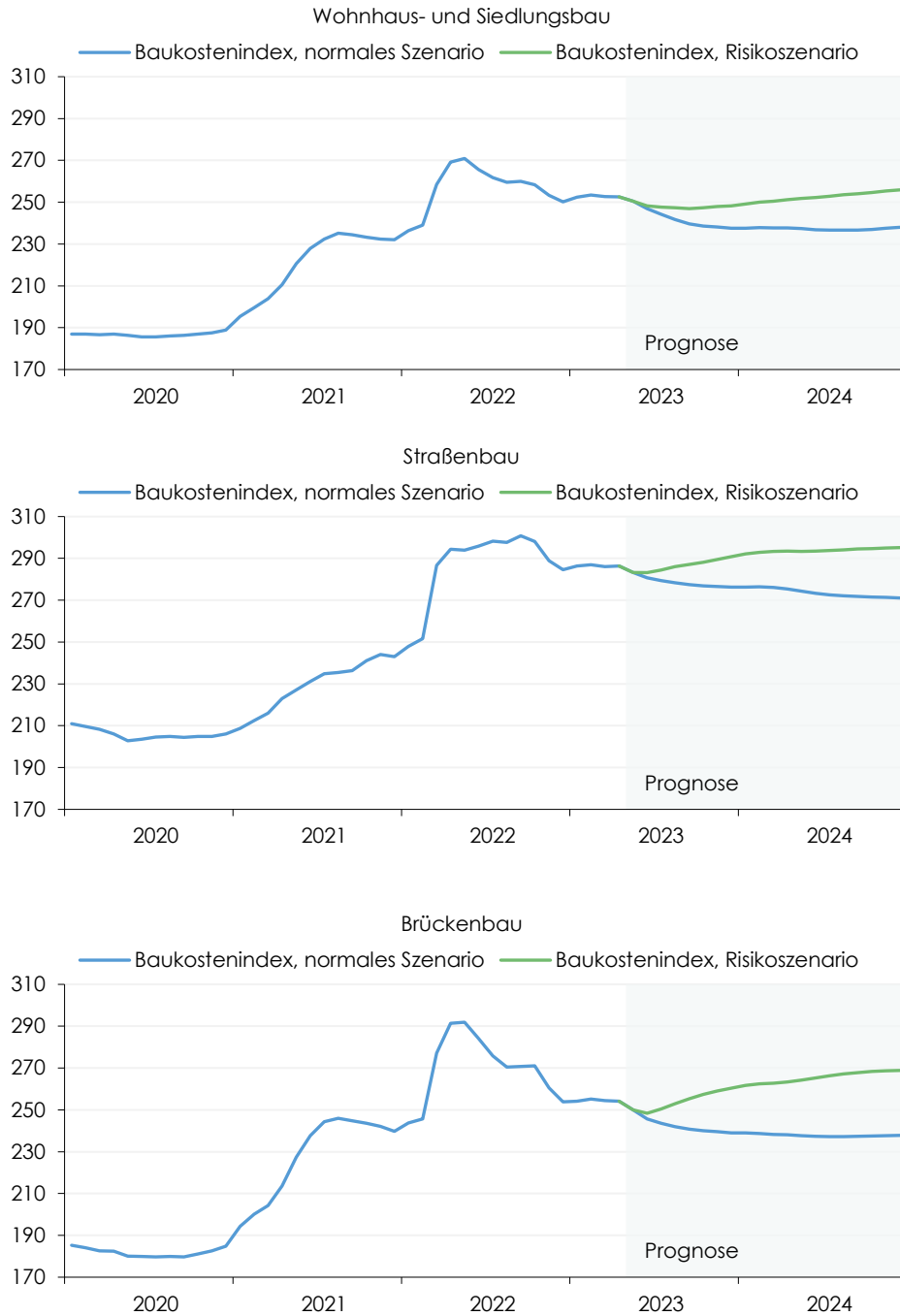
Die Entwicklung der Future-Kurse und deren Rückwirkung auf die Großhandelspreise in Österreich deuten darauf hin, dass der Kostendruck vonseiten des Baumaterials bereits nachgelassen hat, und weiter nachlassen wird. Die Modellprognosen gehen von rückläufigen Materialkosten in allen drei Baubereichen aus, wobei die Kostensenkungen im II. Quartal 2023 für den Bau von Gebäuden und Brücken und im III. Quartal 2023 für den Straßenbau ihren Höhepunkt erreichen. Die größten Materialkostensenkungen in den folgenden Monaten werden für den Brückenbau erwartet, gefolgt vom Wohnungs- und Siedlungsbau und den geringsten Senkungen bei den Baukosten für den Straßenbau. Dieser Zeitverlauf erklärt sich aus der relativen Bedeutung von Stahl als Kostenkomponente in den drei Arten von Bautätigkeit, womit sich der jüngste erhebliche Rückgang des Stahlpreises unterschiedlich in den Kosten niederschlägt.

Langfristig pendeln sich die Materialkosten im Wohnungs- und Siedlungsbau und dem Brückenbau ungefähr auf dem Niveau des 2. Halbjahres 2021 und für den Straßenbau auf dem Niveau des 1. Halbjahres 2022 ein.

Das Risikoszenario geht von einer deutlich dynamischeren Entwicklung der Materialkomponente der Baukosten aus, entsprechend der Annahme über die Entwicklung der international gehandelten Energie- und Rohstoffpreise. In diesem Szenario beginnen die Baukosten für Brücken und Straßen ab dem III. Quartal 2023 zu steigen, während die Kosten im Wohnungs- und Siedlungsbau etwas später in der zweiten Hälfte 2024 anziehen. Die weniger günstige Dynamik in diesem Szenario impliziert um 1,6% höhere Materialbaukosten für Brücken im IV. Quartal 2024 im Vergleich zum Basisszenario. Die Unterschiede bei den Baukosten für Straßen und Gebäude im Risikoszenario liegen gegen Ende des Prognosehorizonts bei 8,7% bzw. 7,5%.

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

Index 1990=100



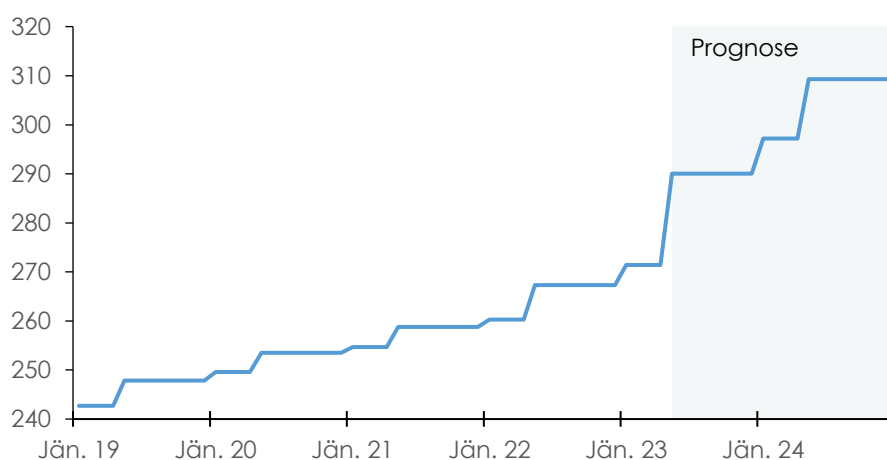
Q: Statistik Austria, WDS – WIFO-Daten-System, WIFO-Prognose.

## 1.4 Prognostizierte Entwicklung der Baukosten insgesamt (inkl. Lohnkomponente)

Neben den Materialkosten, die je nach Baukostenindex zwischen 50% und 63% des Indexwerte repräsentieren, haben auch die Lohnkosten für die Gesamteinschätzung einen substantziellen Einfluss. Bei der Lohnkostenkomponente fließen die Tariflohnabschlüsse ein, welche in der Bauwirtschaft traditionellerweise mit 1. Mai des 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 (2023).

So gab es mit Mai 2023 eine Steigerung der kollektivvertraglichen Gehälter und Lehrlingsentschädigungen im Bereich Baugewerbe und Bauindustrie um 9,5%. Dabei wurde zudem vereinbart, die Löhne mit Mai 2024 um die Wachstumsrate des Verbraucherpreisindex (VPI) + 0,35% anzuheben. Die rezenteste WIFO-Prognose für die durchschnittliche Wachstumsrate des VPI von März 2023 bis inkl. Februar 2024 liegt bei 6,3%, wodurch sich eine Prognose für die Lohnsteigerung um 6,65% ergibt. Für das Gesamtjahr 2023 liegt das erwartete durchschnittliche Lohnwachstum zwischen 7,6% bzw. 7,8%, je nach Baukostenindex<sup>1)</sup>, und 7,5% bzw. 7,6% im Jahr 2024.

---

<sup>1)</sup> Die leichten Abweichungen zwischen der Lohnkostenentwicklung im Wohnungs- und Siedlungsbau einerseits, und den anderen beiden Baukostenindizes andererseits ergibt sich aus geringfügigen zusätzlichen Steigerungen im Tariflohnindex zu Jahresbeginn 2023.

## Übersicht 1: Entwicklung und Prognose der Baukosten 2020 bis 2024

	Normales Szenario			Risikoszenario		
	Lohn	Material	Insgesamt <sup>1)</sup>	Lohn	Material	Insgesamt <sup>1)</sup>
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	- 4,3	- 1,2	7,1	- 2,8	- 0,1
2024*	7,6	- 3,4	1,2	7,6	1,2	3,4
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*	7,6	- 1,9	0,8	7,6	- 0,0	2,0
2024*	7,5	- 2,7	0,9	7,5	2,5	4,1
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*	7,6	- 8,6	- 1,8	7,6	- 5,7	- 0,4
2024*	7,5	- 3,5	2,1	7,5	4,4	5,8

Q: Statistik Austria (2023), WIFO-Prognose. – \* Prognose. – <sup>1)</sup> 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 Gesamtergebnisse aus der Prognose von Materialkomponenten und Lohnkomponente (identisch für beide Szenarien) ergeben das in Übersicht 1 dargestellte Bild für die Jahre 2023 und 2024. Im Normalszenario liegt die prognostizierte Entwicklung der Baukosten bei -1,2% beim Wohnungs- und Siedlungsbau, +0,8% beim Straßenbau, und bei -1,8% beim Brückenbau. Auch im Jahr 2024 sind grundsätzlich nur schwache nominelle Steigerungen der Indizes zu erwarten: Mit 2,1% ist der prognostizierte Anstieg im Brückenbau am stärksten, gefolgt vom Wohnhaus- und Siedlungsbau mit 1,2% und dem Straßenbau mit 0,9%. Die positiven Wachstumsraten ergeben sich in allen Baukostenindizes aufgrund der erwarteten Anstiege bei den Lohnkostenkomponenten, wogegen die Materialkosten durchwegs negative Beiträge liefern.

Nach den massiven Steigerungen im Jahr 2021 und 2022 sind daher deutlich schwächere Entwicklungen zu erwarten. Gleichzeitig ist jedoch unter den derzeitigen Rahmenbedingungen – mit einer schwachen, aber stabilen gesamtwirtschaftlichen Konjunktur – auch nicht mit einem Rückgang der Baukosten auf Vorkrisenniveau zu rechnen.

Im Risikoszenario, welches von höheren Materialkostensteigerungen ausgeht, sind zudem weitere Steigerungen zu erwarten. Im Jahr 2023 gibt es im Risikoszenario in den Einzelindizes eine Stagnation oder im Straßenbau sogar ein weiteres Wachstum von 2,0%. Im Jahr 2024 liegen die Prognosewerte für die Baukostenindizes zwischen 3,4% beim Wohnhaus- und Siedlungsbau, 4,1% im Straßenbau, und 5,8% beim Brückenbau. Insgesamt sind im Risikoszenario daher zwar schwächere Steigerungen als in den Vorjahren zu erwarten, aber spätestens im Jahr 2024 wieder stärker als im Durchschnitt der 2010er Jahre.