

## 2. Baukonjunktur

Die österreichische Baukonjunktur hat im Jahr 2022 massiv an Fahrt verloren. Nachdem die Branche zum Jahreswechsel 2021/2022 noch äußerst optimistisch war, drehte sich die Stimmung im Verlauf des abgelaufenen Jahres schnell und deutlich. Die realen Bauinvestitionen wiesen einzig im I. Quartal 2022 mit +1,4% ein positives Wachstum aus, in den Folgequartalen wurden bereits empfindliche Rückgänge im Vorjahresvergleich verzeichnet: –1,1%, –3,4% und –1,6% in den Quartalen II bis IV des Jahres 2022. Hinter dem sehr abrupten Einbruch der Baukonjunktur stehen mit dem Ende des Wohnbaubooms zwar auch strukturelle Faktoren, die Geschwindigkeit der Abkühlung ist aber primär Resultat der gestiegenen Baukosten und der Zinswende. In Kombination führen diese Faktoren zu einem Gesamtjahresrückgang der Bauinvestitionen im Jahr 2022 von –1,4%. Auch die rezente WIFO-Prognose geht von weiteren Rückgängen aus: mit –1,2% im Jahr 2023 und –1,8% im Jahr 2024 (Glocker, 2023). Die negative Realisierung von –1,3% im I. Quartal 2023 stützt diese Einschätzung. Erst ab 2025 wird mit einer Stabilisierung der Situation im österreichischen Bauwesen gerechnet.

Die Konjunkturabschwächung der Bauwirtschaft ab Jahresmitte 2022 erfasste alle österreichischen Bundesländer, die Einbremsung war jedoch in Wien deutlich spürbarer als im österreichischen Durchschnitt. So war Wien im 1. Halbjahr 2022 in puncto Wachstumsraten der Produktionswerte im Bauwesen<sup>2)</sup> noch über dem Schnitt der Bundesländer (siehe Abbildung 6). In der zweiten Jahreshälfte folgte ein starker Abfall, mit einem Nullwachstum im IV. Quartal 2022, wo auf nationaler Ebene immer noch 9,9% Produktionswachstum zu verzeichnen war. Die Abschwächung in der Bauproduktion war zwar auch national deutlich sichtbar, aber wesentlich gemäßiger in ihrer Ausprägung.

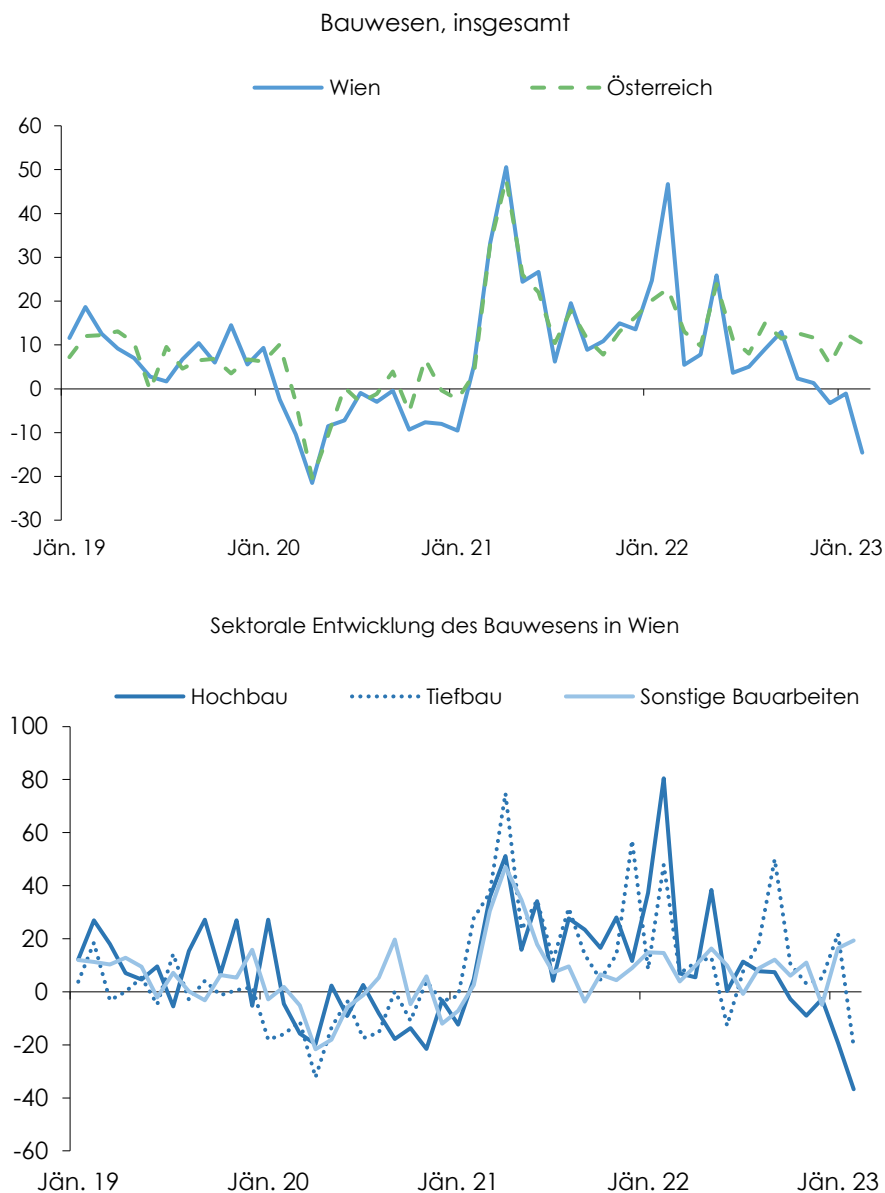
Ein Teil der Erklärung für die schwächere Entwicklung in Wien liegt in der lokalen Struktur der Bauwirtschaft: Der Tiefbau bzw. der Anteil von Tiefbauunternehmen ist in Wien kleiner als in anderen Bundesländern, und Wien kann deshalb nicht in dem Ausmaß von der höheren Dynamik dieses Segments profitieren. Umgekehrt ist der Hochbau-Anteil in Wien überdurchschnittlich hoch, und hier ist national der Einbruch am deutlichsten.

---

<sup>2)</sup> Werte zur abgesetzten Produktion aus der Konjunkturstatistik (Grundgesamtheit) von Statistik Austria. Werte 2022: Fortschreibung der endgültigen Volumen des Jahres 2021 mit den Veränderungsraten der vorläufigen Datenbestände 2021 und 2022.

Abbildung 6: **Entwicklung der abgesetzten Produktion in Österreich und Wien**

Veränderung gegen das Vorjahr in %

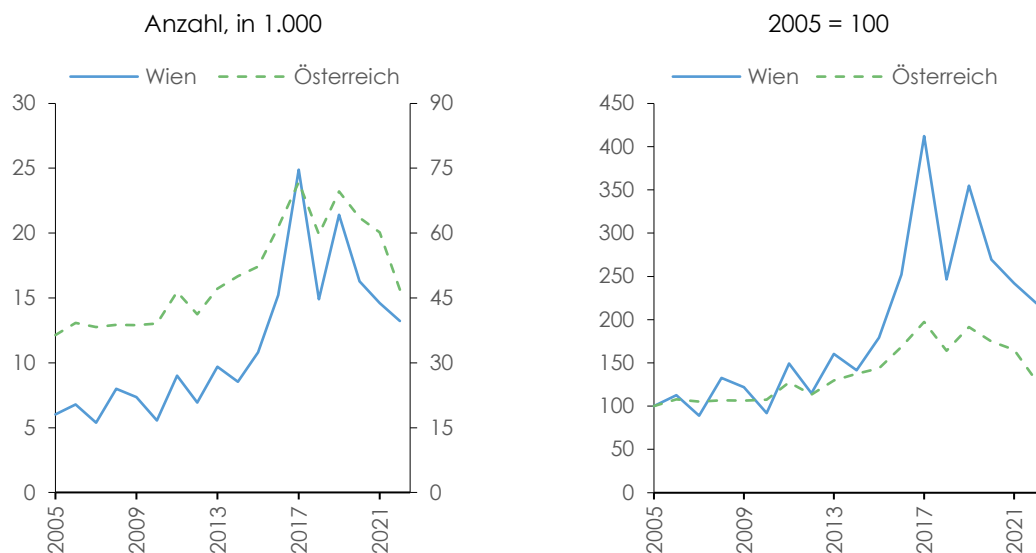


Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Konjunkturerhebung (Grundgesamtheit).

Hinzu kommt der überproportional starke Rückgang im Wiener Hochbau, der vor allem auf die lokal stark rückläufige Wohnbautätigkeit zurückzuführen ist. Gemessen an den Baubewilligungen – die bereits seit 2019 deutlich rückläufig sind und sich mit zwei bis drei Jahren Verzögerung

in der Bauproduktion niederschlägt – war der Einbruch der Wohnbauproduktion in Wien stärker als auf nationaler Ebene (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: **Entwicklung der Baubewilligungen in Wien und Österreich**



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

Zuletzt ist auch das Wachstum im eigentlich viel stabileren Baunebengewerbe in Wien überdurchschnittlich stark zurückgegangen. Gegen Jahresende waren die Wachstumsraten im Baunebengewerbe, das fast 60% der Bauproduktion repräsentiert, in Wien nur mehr bei 3,5% und damit wohl deutlich unter dem Preiswachstum.

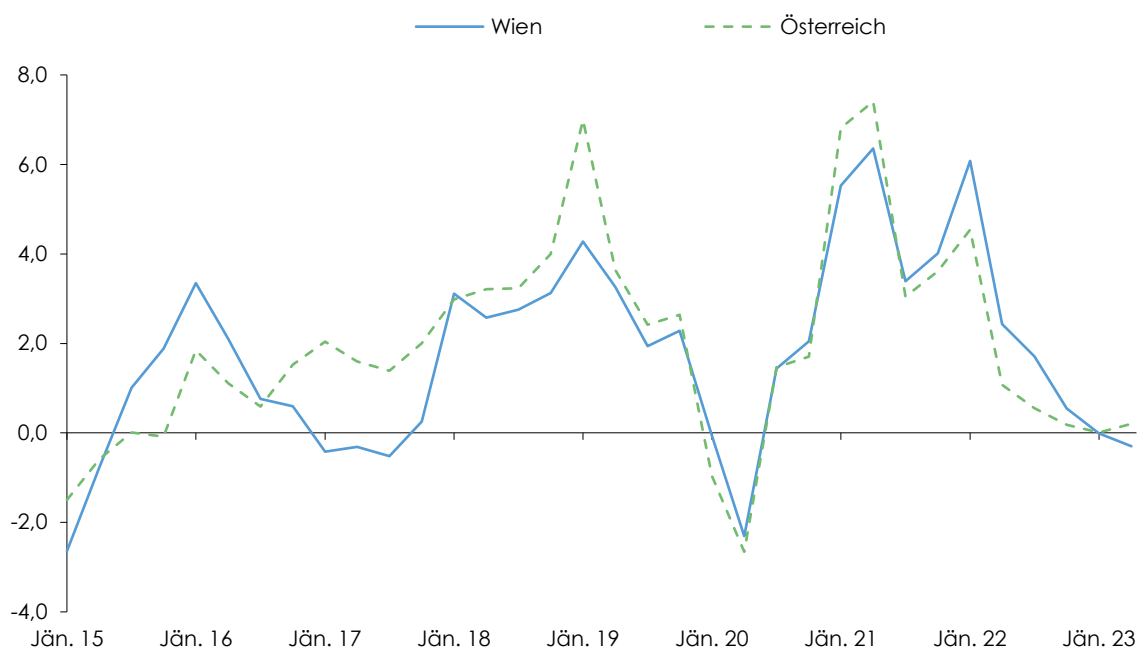
Die rezentesten Daten zur Bauproduktion vom Jahresbeginn 2023 zeigen weiterhin abnehmende Wachstumsraten im Bauwesen, und in Wien sogar stark negative Werte. Wenngleich dieses Ergebnis primär auf die außergewöhnlich starken Zuwächse zu Jahresbeginn 2022 – und eine gewisse Normalisierung 2023 – zurückzuführen ist, hält die Konjunkturertrübung im Wiener Bauwesen weiter an. Eine Wachstumsbelebung erscheint vor dem Hintergrund der schwachen Realisierungen jedoch äußerst unwahrscheinlich, und lässt für den Jahresverlauf 2023 weitere Rückgänge bzw. eine nominelle Stagnation erwarten.

Da die Produktionsdaten vor dem Hintergrund der hohen Inflations- und Baukostensteigerungen ein ungenaues Bild über die Mengenentwicklung im Bauwesen geben, ist die Beschäftigungsentwicklung in der aktuellen Situation als zusätzlicher Indikator für die „reale“ Entwicklung zu sehen. Die Beschäftigungsdaten des Dachverbands der Sozialversicherungsträger bestätigen weitgehend die von den Produktionsdaten gezeichnete Entwicklung, und lassen auf „reale“ Rückgänge im Bauwesen schließen. So sank die Dynamik der Zahl der Beschäftigungsverhältnisse im Jahresverlauf in Wien im Jahr 2022 deutlich, und war bereits in der zweiten Jahreshälfte negativ. Dies entspricht dem österreichischen Trend, wobei es auf nationaler Ebene bis zuletzt keine Rückgänge, sondern eher eine Stagnation gab. Analog zu den Produktionsdaten

ist damit der Einbruch der Baukonjunktur in Wien stärker ausgeprägt als im Schnitt der Bundesländer.

Abbildung 8: **Entwicklung unselbständig aktiv Beschäftigten in Wien und Österreich**

Veränderung gegen das Vorjahr, in %



Q: Dachverband der Sozialversicherungsträger (2023), WIFO-Berechnungen.

Eine quartalweise Stagnation in der Beschäftigung im Bauwesen gab es, abgesehen von der COVID-19-Pandemie, zuletzt in Wien im Jahr 2015 – einer Zeit ausgesprochen schwacher Bauinvestitionen. Dies unterstreicht, dass der aktuelle Konjunkturabschwung im Bauwesen doch substantiell ist, und der seit 2016 anhaltende Bauboom damit zu einem Ende gekommen ist.

Die bis Mai 2023 vorliegenden Beschäftigungsdaten deuten jedoch auf eine leichte Stabilisierung im Wiener Bauwesen am aktuellen Rand hin – nach 0,4% Zuwachs im I. Quartal 2023 und noch höheren Steigerungen im April und Mai war das Beschäftigungswachstum wieder leicht positiv – während die Dynamik auf österreichischer Ebene gänzlich zum Erliegen kam. Die Belegung in der Baubeschäftigung in Wien lässt zumindest darauf schließen, dass es nach der abfallenden Dynamik zu Jahresende 2022 aktuell zu keinem Konjunkturreinbruch gekommen ist, sondern eher zu einer langsamen Abwärtsbewegung. Dies deckt sich auch mit der vergleichsweise günstigen Entwicklung der Arbeitslosigkeit im Wiener Bauwesen, wo im I. Quartal 2023 weitere – wenngleich auch geringe – Rückgänge im Vorjahresvergleich sichtbar waren. In den Monaten März bis Mai waren zwar die Arbeitslosenzahlen auch im Wiener Bauwesen wieder ansteigend, aber doch schwächer als im nationalen Trend.

Die Eintrübung der Baukonjunktur spiegelt sich in den Umfragedaten des WIFO-Konjunkturtest wider, wobei sich die Situation im II. Quartal 2023 teilweise etwas stabilisiert. So sank die

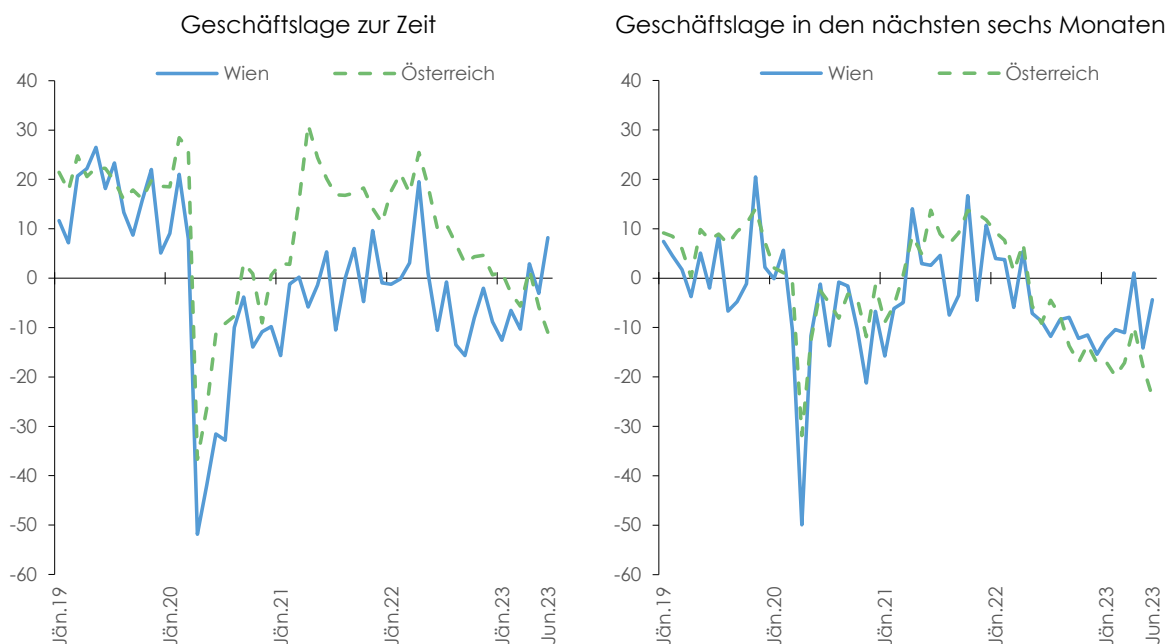
Einschätzungen der Geschäftslage zur Zeit im Wiener Bauwesen von einer neutralen Beurteilung im Juli 2022 – mit einem Saldowert von 0, wo die positiven Einschätzungen die negativen aufwogen – auf einen negativen Saldowert von –12,6 Punkte im Jänner 2023. Seither hat sich der Index jedoch wieder deutlich erholt, und lag im Mai bei –3,1 Punkte. Dies deckt sich mit der Einschätzung zu den Auftragsbeständen, wo der Anteil der Bauunternehmen, welche von zumindest ausreichenden Auftragsbeständen berichtet, sich von Jänner 2023 bis Mai 2023 nur mehr geringfügig von 78,6 auf 77,2 Punkte senkte. Der deutliche Abwärtstrend im Jahr 2022 wurde damit zumindest im 1. Halbjahr 2023 nur sehr abgeschwächt fortgesetzt.

Im Vergleich mit der nationalen Entwicklung war der Rückgang der Lageeinschätzungen in Wien etwas schwächer ausgeprägt und die aktuelle Eintrübung nivelliert den Unterschied zwischen den Bundesländern doch merklich. Auf nationaler Ebene haben sich zudem die Rückgänge im Saldo im aktuellen Rand fortgesetzt.

Bei den Einschätzungen zur zukünftigen Geschäftslage, sind sowohl die Werte für Gesamtösterreich als auch für Wien mit Saldowerten im zweistelligen Bereich deutlich negativ. Vorläufige Zahlen für Juni 2023 deuten jedoch auf eine leichte Entspannung in Wien hin, während der Bundestrend weiter negativ bleibt. Insgesamt bleiben die Erwartungen für die nächsten 6 Monate – auch in Wien – weiterhin negativ.

**Abbildung 9: WIFO-Konjunkturtest – Einschätzung der Geschäftslage zur Zeit sowie in den nächsten sechs Monaten**

Saisonbereinigt, Indexwerte zwischen +100 und –100 Prozentpunkten



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