

# MULTIPLE KRISEN HEMMEN DIE BAUWIRTSCHAFT: EIN VERHALTENER AUSBLICK

Hohe Energiepreise, Lieferengpässe, Kreditzinsen, Arbeitskräftemangel – nach Jahren guter Auftragslage ist die Baubranche nun mit einer Vielzahl von Krisen und deren Folgen konfrontiert. Vor allem die sehr dynamische Entwicklung der Baukosten bringt die Bauwirtschaft unter Druck. Sie begann bereits im Jahr 2021 aufgrund von Lieferengpässen und Materialmangel und verschärfte sich mit Beginn der Energiekrise im vergangenen Jahr. Die voranschreitende geldpolitische Straffung wirkt dämpfend auf die Nachfrage und belastet insbesondere den privaten Wohnbau. Der anhaltende Arbeitskräftemangel sowie bestehende Unsicherheiten am Immobilienmarkt hemmen die Bauwirtschaft zusätzlich. Der Index der unternehmerischen Erwartungen ist deutlich rückläufig und signalisiert für die nächsten Monate eine ungünstige Baukonjunktur.

## Aktuelle Lage der Bauwirtschaft

Die Wachstumsraten der realen Bruttowertschöpfung in der Baubranche sinken nach einem vielversprechenden Beginn 2022 bereits seit Mitte des Vorjahres, vor allem durch die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen des Ukraine-Krieges. Für die nahe Zukunft wird von einer Reduktion der sektoralen Bruttowertschöpfung ausgegangen. Dementsprechend beurteilen die Bauunternehmen laut dem WIFO-Konjunkturtest ihre Geschäftslage seit dem Frühjahr 2022 zunehmend pessimistisch. In der aktuellen Umfrage von Februar 2023 verschlechterten sich die Einschätzungen abermals, auch wenn die Auftragsbücher zumindest derzeit noch voll sind.

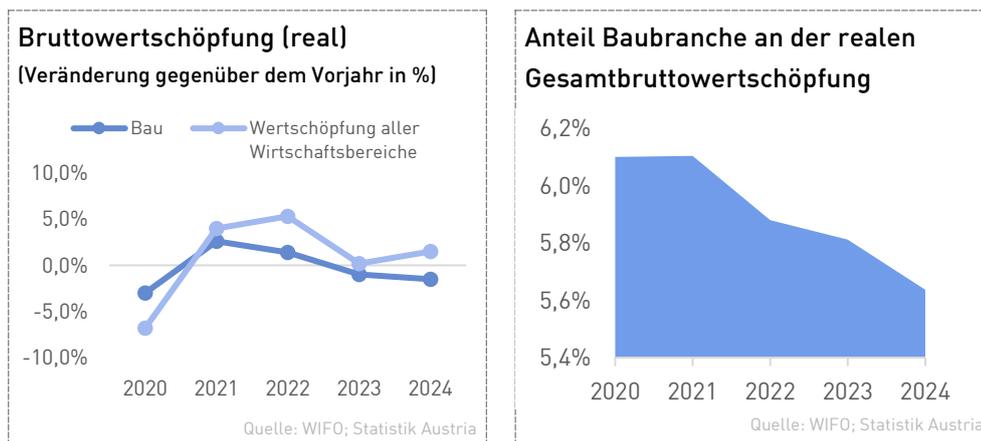
## Bauwirtschaft kann Gesamtwirtschaft nicht mehr stützen

Die Bauwirtschaft hat in den Corona-Jahren 2020 und 2021 die Gesamtwirtschaft großteils gestützt. Im Jahr 2021 trug das österreichische Bauwesen noch mehr als 6 % zur realen Bruttowertschöpfung des Landes bei. Seither lässt die Stützkraft der Baubranche nach, der Wachstumsbeitrag des Wirtschaftsbereiches wurde geringer. Eine Besserung zeichnet sich nicht ab. Während die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung (+1,5 %) im Jahr 2024

**-1,5 %**

schrumpft die Bauwirtschaft im Jahr 2024.

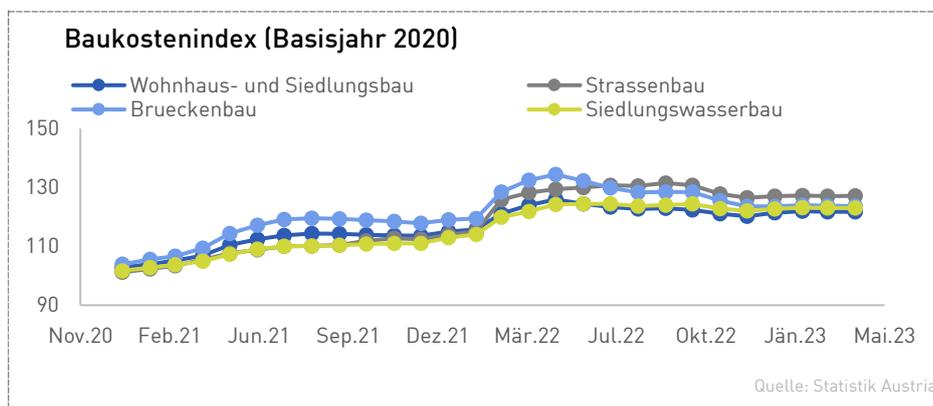
wächst, wird jene der Bauwirtschaft schrumpfen (-1,5 %). Diese Entwicklung führt dazu, dass die Baubranche im nächsten Jahr nur mehr knapp über 5,5 % der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung generiert – um rund 0,5 Prozentpunkte weniger als 2021. Die Auswirkungen dieser negativen Entwicklungen werden laut Euroconstruct zumindest heuer und nächstes Jahr von einem sich stabilisierenden Tiefbau sowie durch eine Ausweitung der Sanierungsarbeiten abgeschwächt, für die gesamte Branche jedoch nicht ausgeglichen.



## Gründe für aktuelle Schwächephase

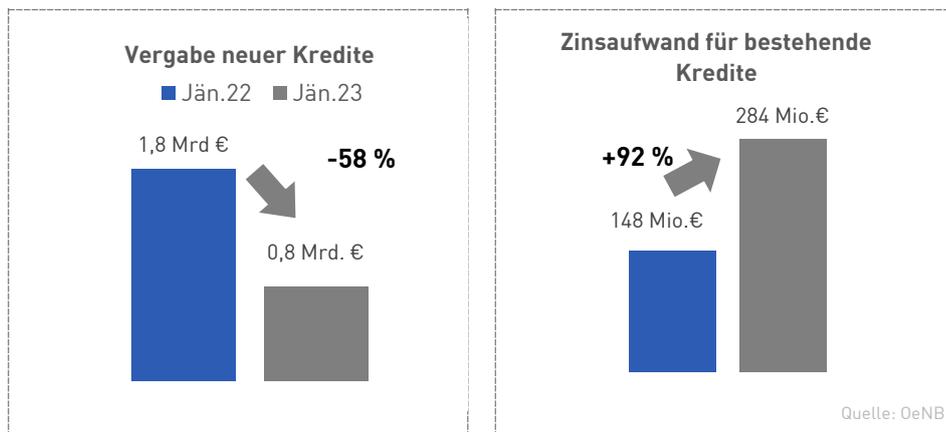
### Energie- und Rohstoffpreise als Hauptursache der gestiegenen Baukosten

Die Situation rund um die Baustoffe ist bereits seit dem Jahr 2021 angespannt. Der Ausbruch des Kriegs brachte einen neuerlichen Kostenschub bei wichtigen Baustoffen wie Stahl, Holz, Beton, Dämmstoffen sowie Kunststoffen. Mehr als die Hälfte der Bauunternehmen erwarten weiterhin steigende Preise, obwohl der Materialmangel mittlerweile überwunden scheint. Der Rohstoffmarkt bleibt weiterhin schwer berechenbar, wodurch die Planungsunsicherheit bestehen bleibt. Es wird für die bauausführende Wirtschaft immer herausfordernder, ihren Kunden fixe Preise anzubieten bzw. diese auf die jeweilige Baudauer zu garantieren. Müssen künftig die üblichen Fixpreise verstärkt durch indexbasierte Vergütungsmodelle ersetzt werden, ist aufgrund der dadurch entstehenden Unsicherheiten für die Auftraggeber mit weiteren dämpfenden Nachfrageeffekten in der Branche zu rechnen.

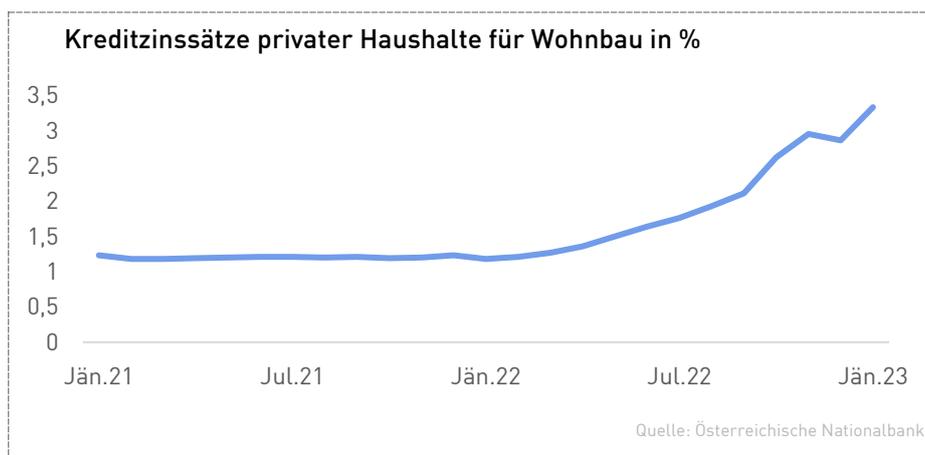


## Zinswende und Unsicherheiten hemmen die Nachfrage beim Wohnbau

### Wohnbaukredite privater Haushalte stark rückläufig



Der Kaufkraftverlust durch die stark steigenden Verbraucherpreise im letzten Jahr, die strengeren Auflagen für Wohnbaukredite (KIM-Verordnung) sowie die Unsicherheit über die weitere reale Einkommensentwicklung sorgen dafür, dass viele Haushalte hinsichtlich der Wohnraumschaffung zurückhaltend agieren. Die von der Europäischen Zentralbank (EZB) eingeleitete Zinswende hat zusätzlich die Finanzierungsbedingungen verschlechtert: Im Laufe eines Jahres stiegen die kapitalgewichteten Durchschnittszinsen für Wohnbaukredite von 1,3 % auf mehr als 3 % und befinden sich nun über dem Niveau von vor zehn Jahren. Ein starker Rückgang der Nachfrage nach Wohnbaukrediten, insbesondere ab dem 3. Quartal 2022, sowie ein erhöhter Anteil der von Banken abgelehnten Anträge für Wohnbaukredite ist laut der OeNB beobachtbar. Dieser Trend dürfte sich im ersten Quartal 2023 fortgesetzt haben. Die Nationalbank spricht in diesem Zusammenhang von einem – im langfristigen Vergleich – äußerst auffälligen Ergebnis.



**+2 %-  
Punkte**

stiegen die Durchschnittszinsen für Wohnbaukredite innerhalb eines Jahres.

### Arbeitskräftemangel wird sich weiter verschärfen

In der Bauwirtschaft waren gemäß dem Hauptverband der Sozialversicherungsträger im Jahr 2022 rund 290.000 Arbeitnehmer tätig – diese entsprechen nicht ganz 7,5 % der unselbständig Beschäftigten und sind arbeitsmarktpolitisch eine

relevante Größe. Die aktuelle Arbeitsmarktsituation in der Baubranche ist angespannt: Gemäß dem WKÖ-Arbeitskräftenradar sind über 76 % der befragten Unternehmer eher stark oder sehr stark vom Fachkräftemangel betroffen. Unter den 20 Berufsfeldern mit den größten Rekrutierungs- bzw. Besetzungsschwierigkeiten im Jahr 2022 finden sich beispielsweise der Hochbau sowie die Installations- und Gebäudetechnik, weiters unter anderem das Tischler-, Maler-, Zimmerer- und Spenglergewerbe.

# 76 %

der Bauunternehmen sind jetzt schon stark oder sehr stark vom Arbeitskräftemangel betroffen.

Die vorherrschende Situation am gesamten Arbeitsmarkt – und somit auch im Bausektor – wird sich künftig weiter verschärfen. Laut Berechnungen der Synthesis AG wird in Österreich bis 2040 eine zusätzliche Arbeitskräftelücke von 363.000 Personen entstehen. Umgelegt auf die aktuelle Arbeitsmarktstruktur – ohne Berücksichtigung von zu erwartenden Änderungen bis 2040 – würde dies einen zusätzlichen Arbeitskräftebedarf in der Baubranche von nicht ganz 27.000 Anstellungsverhältnissen entsprechen. Darüber hinaus gehen in der Bauwirtschaft laut Daten des Hauptverband der Sozialversicherungsträger bis 2040 rund 29 % oder 85.000 der Beschäftigten in Pension – auch diese gilt es nachzubersetzen. Ein Mangel an Arbeitskräften im Bausektor führt einerseits zu Kapazitätsengpässen und andererseits über höhere Löhne zu steigenden Baukosten.

### Daten und Wertschöpfungseffekte der Baubranche



Quelle: WKÖ Statistik / \*Branchenprofil BAU

Eine Nachfrage nach Leistungen des heimischen Hochbaus in Höhe von 1 Mio. Euro impliziert einen (totalen) Wertschöpfungsmultiplikator von 2,14. Das bedeutet, dass pro investiertem Euro eine gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung von 2,14 Euro geschaffen wird - bezogen auf das Beispiel also eine Summe von 2,14 Mio. Euro. Gleichzeitig werden auch 10 Arbeitsplätze gesichert. Bei Tiefbauleistungen ergibt sich sogar ein noch höherer Multiplikator von 2,57.

**Wertschöpfungsmultiplikator: der volks- bzw. regionalwirtschaftliche „Hebel“ einer Investition bzw. eines Sektors, Unternehmens oder einer Maßnahme. Die Höhe der Multiplikatoren hängt in erster Linie von der Struktur der wirtschaftlichen Verflechtungen der primär „angeregten“ Sektoren mit den übrigen Sektoren ab.**

Umgekehrt bedeutet dies jedoch auch, dass rückläufige Bauinvestitionen nicht nur der Bauwirtschaft selbst, sondern auch vor- und nachgelagerten Sektoren schaden. Bei einem Rückgang der realen Bauinvestitionen von 1 Mio. Euro sinkt die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung um mehr als das Doppelte (2,24 Mio. Euro). Insbesondere auf den Handel wirken sich Schwächephasen der Bauwirtschaft aus. Eine Stagnation der Bauinvestitionen, wie sie für 2023 (+0,3 %) und 2024 (+0,7 %) vorhergesagt wird setzt demnach keine der so wichtigen stabilisierenden Impulse für das österreichische Wirtschaftswachstum. Besser früher als später gilt es deshalb Maßnahmen zu setzen, die die Bauinvestitionen fördern und zeitgleich die österreichische Wirtschaft antreiben.

## **Notwendige Maßnahmen aus Sicht der WKÖ**

**Unterstützung der Bauinvestitionen fördert die Energiewende und sichert die heimische Wertschöpfung**

### **Senkung der Grunderwerbsteuer als mögliches Mittel, um den Wohnbau in Zeiten steigender Zinsen und Kosten aus der Krise zu helfen**

Hohe Zinsen und teure Baumaterialien haben den Wohnungsbau und Immobilienerwerb zuletzt unattraktiver gemacht. Für Deutschland belegt das Kieler Institut für Wirtschaftsforschung, dass eine niedrigere Grunderwerbsteuer den Wohnungsbau ankurbelt ([Studie](#)). Die Studienergebnisse zeigen, dass die Änderung der Grunderwerbsteuer eine antizyklische Wirkung entfalten kann. Eine niedrigere Grunderwerbsteuer führt zu einem vermehrten Wohnungsbau der Privatwirtschaft. Zugleich zeigt die Analyse, dass die Einnahmehausfälle einer niedrigeren Grunderwerbsteuer der öffentlichen Hand günstiger kommen, als über höhere Grunderwerbsteuersätze staatlichen Neubau in gleichem Umfang zu finanzieren. In Zeiten steigender Zinsen und Preise könnte eine Reduktion der Grunderwerbsteuer in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum also ein probates Mittel sein, um die Wohnbaunachfrage anzukurbeln. Auch BM Brunner hat sich bereits für eine Senkung der Grunderwerbssteuer auf das erste Eigenheim ausgesprochen.

### **Notwendige Anpassung KIM-Verordnung**

In der derzeitigen Fassung wirkt die KIM-Verordnung krisenverschärfend. Laut der Bundessparte für Banken und Versicherung könnte insbesondere für Jungfamilien und Kreditnehmer unter 36 Jahren bereits eine geringe Anpassung, z.B. in Form einer Anhebung der Schuldendienstquote (von 40 % auf 45 %) und der Beleihungsquote (von 90 % auf 95 %), eine deutliche Besserung bringen und das Ausnahmekontingent massiv entlasten.

### Notwendige Anpassung der Wohnbauförderung

Die aktuellen Wohnbauförderungsmodelle der Länder nehmen nur unzureichend auf die dynamische Preisentwicklung am Wohnbausektor Rücksicht. Vielfach sind statische Baukostenobergrenzen als Fördervoraussetzung festgeschrieben, welche nicht auf die steigenden Bau- und Finanzierungskosten Rücksicht nehmen. Die Zahl der förderbaren Projekte geht daher in nahezu allen Bundesländern dramatisch zurück. Die bestehenden Wohnbauförderungsmodelle müssen daher rasch valorisiert und auf die aktuelle Preisdynamik ausgerichtet werden.

Zudem sollte die Wohnbauförderung mit neuen Instrumenten zur Zinsstützung bzw. Deckelung der Finanzierungskosten ausgestattet werden, um die Leistbarkeit und Planbarkeit der Wohnbaufinanzierungen aufrechtzuerhalten.

### Ausreichend Fördermittel für die Energiewende im Gebäudesektor

Laut dem Umweltbundesamt wurden in Österreich im Jahr 2021 etwa 9 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente beziehungsweise knapp 11 % der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor emittiert. Das aktuelle Regierungsprogramm sieht in den nächsten zehn Jahren daher eine Erhöhung der jährlichen Sanierungsrate des Gebäudebestandes von derzeit 1,6 % in Richtung 3 % vor. Das Umweltbundesamt beziffert das notwendige Investitionsvolumen im Bereich der thermischen Sanierung von Gebäuden bis 2030 mit zumindest 26 Mrd. Euro, wie in einer Analyse im Auftrag der WKÖ-Bundessparte Bank und Versicherung berechnet wurde. Anfang des Jahres gab das Klimaschutzministerium bekannt, dass das Programm „Raus aus Öl und Gas“ fortgesetzt wird und bis 2026 insgesamt 2 Milliarden Euro zusätzlich an Fördervolumen für den Tausch von alten Öl- und Gasheizungen sowie für die thermische Sanierung von schlecht gedämmten Häusern vorgesehen sind. Die größten CO<sub>2</sub>-Einsparungen bei Bestandsgebäuden sind naturgemäß dann zu erzielen, wenn die Erneuerung des Heizsystems und die Sanierung der Gebäudesubstanz Hand in Hand gehen und aufeinander abgestimmt sind. Es ist daher sicherzustellen, dass auch darüber hinaus genügend Fördermittel und attraktive Förderangebote von Sanierungsprojekten für Unternehmen und Private zur Verfügung stehen, um die ambitionierten klimapolitischen Ziele zu erreichen und die damit verbundenen Investitionsnotwendigkeiten im Gebäudesektor zu erfüllen. Dadurch wird nicht nur die Versorgungssicherheit verbessert und die Bekämpfung des Klimawandels unterstützt, sondern auch die Baubranche gestärkt.

### Maßnahmen, um Arbeitsmarktpotenziale besser zu nutzen, kommen direkt und indirekt auch der Bauwirtschaft zugute

Steuerbefreiungen von Überstunden erhöhen die Attraktivität von Mehrarbeit, welche z.B. getätigt werden muss, um Auftragsspitzen bewältigen zu können. Gut ausgebildete und erfahrene Mitarbeiter:innen sind in der Bauwirtschaft, welche besonders auf die Fertigkeiten und Kenntnisse des Personals angewiesen ist, essenziell. In einzelnen Bundesländern laufen bereits

# 26 Mrd. €

müssen laut Umweltbundesamt bis zum Jahr 2030 in thermische Sanierungen investiert werden.

erfolgsversprechende (Teil-)Qualifizierungsinitiativen in Kooperation mit dem AMS, welche - ergänzend zur „klassischen“ Lehrlingsausbildung - junge Erwachsene am 2. Bildungsweg ansprechen und für eine Linderung des Fachkräftemangels am Bau sorgen sollen. Im Sinne eines „Best-practice“ wäre es zielführend, erfolgreiche Modelle auf Landesebene bundesweit auszurollen und anzubieten. Ergänzend dazu wird neben der weiteren Mobilisierung des inländischen Potenzials (zB auch Anreize für längeres Arbeiten) eine verstärkte qualifizierte Zuwanderung notwendig sein, um die prognostizierte Arbeitsmarktlücke schließen zu können.