

Kurzanalyse zur Wiener Bauwirtschaft und Baukostenprognose 2025/26

Juni 2025

Michael Klien, Serguei Kaniovski

Wissenschaftliche Assistenz:

Astrid Czaloun, Michael Weingärtler

Juni 2025

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung



Kurzanalyse zur Wiener Bauwirtschaft und Baukostenprognose 2025/26

Juni 2025

Michael Klien, Serguei Kaniovski

Juni 2025

Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung

Im Auftrag des Magistrates der Stadt Wien, MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik

Wissenschaftliche Assistenz: Astrid Czaloun, Michael Weingärtler

Die Studie schätzt auf Basis von Rohstoff-Futures die Entwicklung der Baukostenindizes für Wohnhaus- und Siedlungsbau, Straßenbau und Brückenbau. Sinkende Materialkosten und eine rückläufige Lohnkostenkomponente bestimmen die weitere Entwicklung der Baukosten bis einschließlich 2026. Die Kosten im Wohnungs- und Siedlungsbau wachsen um 1,5% bzw. 0,9% in den Jahren 2025 und 2026, im Straßenbau um –0,4% und –0,5%, und im Brückenbau um 0,2% und –0,0%. Die im zweiten Teil der Studie enthaltene Analyse der Baukonjunktur zeigt, dass sich die Lage in der Wiener Bauwirtschaft teilweise etwas stabilisiert hat. Die Beschäftigungsrückgänge haben zuletzt deutlich abgenommen, teilweise auch weil der Tiefbau das Wiener Bauwesen stimuliert. Optimistisch stimmen zudem die Entwicklungen am Immobilienmarkt, wo es zu Jahresbeginn 2025 eine weitere Steigerung bei Transaktionen und Neukreditvergabe zu verzeichnen gab – die Nachfrage nach Wohnimmobilien nimmt wieder deutlich Fahrt auf.

Kurzanalyse zur Wiener Bauwirtschaft und Baukostenprognose 2025/2026

Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------------|
| Abbildungsverzeichnis | II |
| Übersichtsverzeichnis | II |
| Executive Summary | III |
| 1. Baukostenprognose | 1 |
| 1.1 Rezente Entwicklung der relevanten Futures | 2 |
| 1.2 Schätzung der Großhandelspreise | 4 |
| 1.3 Schätzung der Materialkomponente der Baukosten | 5 |
| 1.4 Prognostizierte Entwicklung der Baukosten insgesamt (inkl. Lohnkomponente) | 8 |
| 2. Baukonjunktur | 10 |
| 3. Literaturhinweise | 18 |
| 4. Anhang | 19 |
| 4.1 Prognoseverfahren | 19 |
| 4.2 Risikoszenario | 19 |
| 4.3 Datenanhang | 22 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|----------------|---|----|
| Abbildung 1: | Futures Euro/Dollar | 3 |
| Abbildung 2: | Entwicklung der Futures für Bewehrungsstahl und Rohöl | 3 |
| Abbildung 3: | Prognose der Großhandelspreise – Szenarien | 5 |
| Abbildung 4: | Prognose der Materialkosten – Szenarien | 7 |
| Abbildung 5: | Entwicklung der Lohnkomponente im Baukostenindex am Beispiel des Wohnhaus- und Siedlungsbaus | 8 |
| Abbildung 6: | Entwicklung der Grunderwerbssteuer im Vergleich zum Neukreditvolumen in Österreich | 10 |
| Abbildung 7: | Entwicklung der Baustellen in Österreich | 13 |
| Abbildung 8: | Entwicklung der abgesetzten Produktion in Österreich und Wien | 14 |
| Abbildung 9: | Entwicklung der Baubewilligungen in Wien und Österreich | 15 |
| Abbildung 10: | Entwicklung unselbständig aktiv Beschäftigten in Wien und Österreich | 16 |
| Abbildung 11: | WIFO-Konjunkturtest – Einschätzung der Geschäftslage zur Zeit sowie in den nächsten sechs Monaten | 17 |
| Abbildung A 1: | Korrelation von Inputpreisen (GHPI) und Baukosten (BKI) | 20 |
| Abbildung A 2: | Entwicklung der Baukosten und Baupreise im Vergleich zu den Auftragsbeständen, 1996 bis 2024 | 21 |

Übersichtsverzeichnis

| | | |
|----------------|---|----|
| Übersicht 1: | Entwicklung und Prognose der Baukosten 2020 bis 2026 | 9 |
| Übersicht A 1: | Arbeitsmarktindikatoren für das Bauwesen in Wien und Österreich | 22 |
| Übersicht A 2: | Bauspezifische Konjunkturindikatoren für Österreich, VGR | 22 |
| Übersicht A 3: | Ausgewählte Indikatoren der Konjunkturerhebung für den Bau | 23 |
| Übersicht A 4: | WIFO-Konjunkturtest – Einschätzung der Geschäftslage zur Zeit sowie in den nächsten sechs Monaten | 23 |
| Übersicht A 5: | Entwicklung der Baukosten und Baupreise | 24 |
| Übersicht A 6: | Entwicklung der Baubewilligungen | 24 |

Executive Summary

Die US-Zollpolitik belastet die Weltwirtschaft und dämpft die Wachstumserwartungen. Begleitet wird diese Entwicklung von einem schwächeren US-Dollar und sinkenden Rohstoffpreisen. Der gedämpfte Konjunkturausblick und hohe politische Unsicherheit bergen Risiken für die Rohstoff- und Kapitalmärkte.

Sinkende Materialkosten in allen Bausegmenten bis 2026. Die aktuelle Prognose für die Materialkomponente der Baukosten erwartet sowohl für 2025 als auch 2026 sinkende Preise. Kräftiger sollten die Kosten im Brückenbau (–3,3% bzw. –2,6% gegenüber dem Vorjahr) und im Straßenbau (–2,9% bzw. –2,3%) fallen, während sie sich im Wohnhaus- und Siedlungsbau (jeweils –0,8%) nur leicht verbilligen.

Geringere Lohnkostendynamik unterstützt schwaches Baukostenwachstum. Wenngleich die Lohnkostendynamik im Bauwesen auch im Jahr 2025 noch überdurchschnittlich bleibt sind die Steigerungen mit 4,1% deutlich geringer als in den Vorjahren. Dadurch sinkt die Baukostendynamik insgesamt: Wohnungs- und Siedlungsbau +1,5% (2024: +3,6%), Straßenbau -0,4% (2024: +3,5%), und Brückenbau +0,2% (2024: 2,7%). In Kombination mit den sinkenden Materialkosten setzt sich die abnehmende Kostendynamik laut Prognose auch im Jahr 2026 fort: Wohnhaus- und Siedlungsbau +0,9%, Brückenbau -0,0%, und Straßenbau -0,5%.

Mit der geringeren Lohndynamik und den schwachen Materialpreisen sinken auch die Aufschläge im Risikoszenario. Das Risikoszenario berücksichtigt die vergangenen Prognosefehler der Terminmärkte. In diesem Szenario steigen die Gesamtbaukosten in den kommenden Jahren im Brückenbau 2,1% und 4,1%, im Straßenbau bei 1,1% und 2,7%, und im Wohnhaus- und Siedlungsbau um 2,4 und 3,4%.

Die Verbesserung der makroökonomischen Rahmenbedingungen deutet eine Erholung in der Bauwirtschaft an. Mit der Zinswende und einer Stabilisierung der Immobiliennachfrage verbessern sich auch die Aussichten für die Bauwirtschaft. In den Realisierungen für 2024 sind diese Entwicklungen jedoch noch kaum zu beobachten. Die Rückgänge in der Bauproduktion sind im Jahr 2024 zwar gesunken, und haben sich im Jahresverlauf 2024 weiter reduziert, für ein Wachstum reichen diese Entwicklungen jedoch noch nicht. Die Beschäftigung wird auch im Jahr 2025 noch negativ bleiben.

Vorlaufindikatoren lassen den Übergang in eine Stagnationsphase erwarten. Optimistisch stimmen aktuell neben der Zins- und Kreditentwicklung vor allem die Auftragseingänge. Diese sind in Wien, aber auch in den anderen Bundesländern zuletzt wieder in den positiven Bereich zurückgekehrt. Für Wien besonders relevant ist, dass dies auch auf den krisengeschüttelten Hochbau zutrifft, der in Wien ein überdurchschnittlich hohes Gewicht hat. Anhaltend pessimistisch bleiben demgegenüber die Konjunkturumfragen des WIFO-Konjunkturtest, wo das schlechte Stimmungsbild in der Branche vorerst weiter anhält.

1. Baukostenprognose

Die jüngsten Prognosen der OECD, der EU-Kommission und der EZB wurden vor der Wende in der US-Zollpolitik am 2. April 2025 erstellt und gingen noch von einem vergleichsweise stabilen Wachstum der Weltwirtschaft und einer leicht rückläufigen Inflation aus (OECD 2025, EU-Kommission 2024, EZB 2025). Die aktuelle US-Zollpolitik und die Gegenreaktionen der Handelspartner belasten die Weltwirtschaft und dämpfen die Wachstumserwartungen. Ende April 2025 revidierte der IWF seine Prognose des Weltwirtschaftswachstums für die Jahre 2025 und 2026 von jeweils +3,3% (Interimsprognose vom Jänner 2025, IWF 2025a) auf +2,8% bzw. +3,0% (IWF 2025b). In den USA dürfte das BIP-Wachstum 2025 demzufolge um fast einen Prozentpunkt auf +1,8% zurückgehen, 2026 um einen halben Prozentpunkt auf +1,7%. Die Abwärtsrevision für den Euro-Raum fällt mit jeweils –0,2 Prozentpunkten moderater aus. Der IWF erwartet 2025 ein BIP-Wachstum von 0,8% und 2026 ein leicht höheres Wachstum von 1,2%. Insgesamt erwartet der IWF für die Jahre 2025 und 2026 ein Wachstum von knapp 1,5% p.a. in den Industrieländern und von 3,7% bzw. 3,9% in den Schwellenländern. Der Inflationsdruck nimmt im Vergleich zur Jänner-Prognose vor allem in den Industrieländern zu, wo die Inflationserwartungen derzeit meist über den Zielvorgaben der Zentralbanken liegen. Die Inflation dürfte global mit 4,3% 2025 und 3,6% 2026 etwas langsamer sinken als zuletzt erwartet. Hingegen könnte eine Deeskalation des aktuellen Handelskonflikts und neue Handelsabkommen, die für Klarheit in der Handelspolitik sorgen, das globale Wachstum ankurbeln und Inflationserwartungen stabilisieren (IWF 2025b).

Für Österreich prognostiziert der IWF für 2025 einen BIP-Rückgang von 0,3%. Diese Einschätzung deckt sich mit jener des WIFO vom März 2025, das ebenfalls von einem dritten Rezessionsjahr in Folge ausgeht (Scheiblecker & Ederer 2025). Das Wachstum in Österreich wird nach Einschätzung des IWF auch 2026 mit 0,8% verhalten bleiben; das WIFO geht hier von einem Wachstum von 1,2% aus. Die WIFO-Konjunkturprognose wurde allerdings vor der jüngsten handelspolitischen Eskalation und vor der Veröffentlichung der Budgetzahlen 2024 für Österreich erstellt. Inzwischen hat sich die Situation in Österreich einerseits durch das nun schwächere prognostizierte Wachstum der wichtigsten Exportdestinationen Deutschland und USA, andererseits durch die anhaltend hohe Inflation und den deutlich höher als angenommenen Konsolidierungsbedarf verschärft.

Die Verlangsamung des Weltwirtschaftswachstums geht mit einer Abwertung des US-Dollars einher. In den letzten sechs Monaten hat der Euro gegenüber dem US-\$ um 4,5% aufgewertet, zwischen Jahresanfang und Ende April 2025 sogar um 9,5%. Der Handelsstreit hat kurzfristig eine deutliche Reaktion der globalen Kapitalströme ausgelöst und dürfte weiterhin die globale Nachfrage nach dem US-\$ dämpfen. Gleichzeitig steigt das Risiko einer Stagflation in den USA, mit entsprechend wenig Handlungsspielraum für die US-Geldpolitik. Dagegen geben die schwächere Auslandsnachfrage, niedrigere Energiekosten und die stärkere Währung mehr Spielraum für Leitzinssenkungen im Euro-Raum.

Die Rohstoffpreise sind aufgrund der schwächeren Wachstumsaussichten deutlich gesunken. Nach der Ankündigung neuer US-Zölle am 2. April 2025 und Vergeltungsmaßnahmen der großen Handelspartner fielen die Preise für Rohöl-Futures, was zu erhöhter Volatilität an Futures- und Finanzmärkten führte (Weltbank 2025, OPEC 2025, IEA 2025). In den ersten vier Monaten

2025 ist der Rohölpreis in Euro um über 20 Prozent gesunken. Das Angebot an Rohöl wird voraussichtlich stetig zunehmen, vor allem durch die steigende Fördermenge in den USA, Kanada und Lateinamerika (OPEC 2025).

Die Preise für Basismetalle generell und für Bewehrungsrundstahl im Besonderen befinden sich seit Ende 2023 trotz hoher Schwankungen in einem Abwärtstrend. Die Nachfrage danach reagiert empfindlich auf die Konjunkturaussichten für Bau und Industrie. Der Preis für Bewehrungsstahl ist Anfang April markant gefallen. Dementsprechend wurden auch die Preisprognosen angesichts der sich verschlechternden Wachstumserwartungen nach unten revidiert. Preisdämpfend wirkt zudem die weiter steigende Rohstahlproduktion in China. China ist vor der EU, Japan und den USA der wichtigste Rohstahlproduzent. Etwaige Angebotsveränderungen und Versorgungsengpässe bergen hingegen das Risiko steigender Rohstoffpreise (Weltbank 2025).

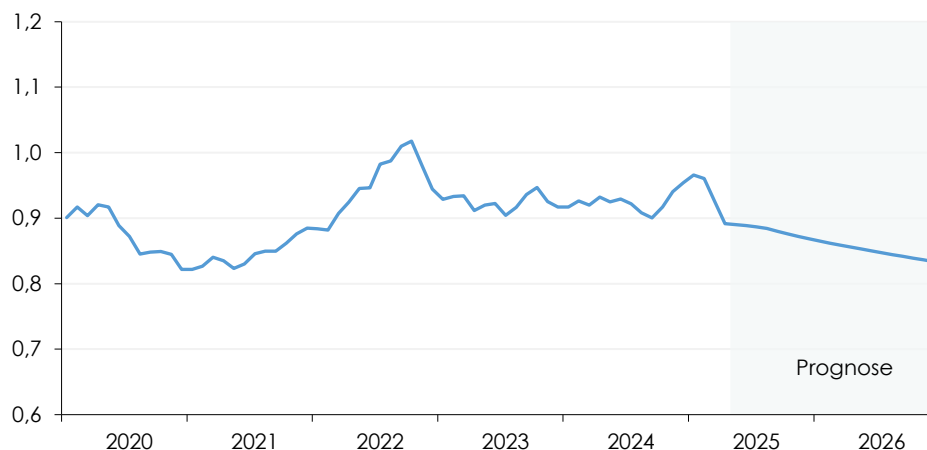
Die aktuelle Lage der Weltwirtschaft ist in außerordentlich hohem Maß durch politische Unsicherheit geprägt (IWF 2025b). Dies betrifft sowohl die Handelspolitik als auch die geld- und fiskalpolitische Ausrichtung. Dadurch nimmt die Prognoseunsicherheit beträchtlich zu. Dies gilt in noch stärkerem Maße für die Rohstoffpreise, die sich generell durch eine hohe Volatilität auszeichnen.

1.1 Rezente Entwicklung der relevanten Futures

Futures werden häufig für Preisprognosen herangezogen, da sie aggregierte Markterwartungen widerspiegeln. Im Folgenden werden die durchschnittlichen monatlichen Futures-Kurse auf den Terminmärkten bis Dezember 2026 als Basis für die Prognose der Rohstoffpreise dargestellt. Die Futures auf international gehandelte Rohstoffe sind in US-\$ notiert. Dadurch kommt der Wechselkurs als zusätzlicher Faktor bei der Kostenprognose hinzu. Für die Prognose werden die Terminpreise für beide Rohstoffe anhand der aktuellen €/US-\$-Futures (CME Group) in € umgerechnet. Der Markt geht derzeit von einer Aufwertung des € gegenüber dem US-\$ bis Ende 2026 aus, welche den erwarteten Rückgang des Ölpreises noch verstärkt (Abbildung 1 und Abbildung 2). Die Futures für Bewehrungsstahl werden hauptsächlich an der Shanghai Futures Exchange und der London Metal Exchange (LME) gehandelt. Für die vorliegenden Preisprognosen werden die LME-Quotierungen in US-\$ herangezogen. Aktuell reichen sie bis Juni 2026 und wurden bis zum Jahresende konstant fortgeschrieben. Bis zur Jahresmitte 2026 wird von leicht steigenden US-\$-Preisen ausgegangen, wodurch sich der €-Preis für Bewehrungsstahl bis zum Ende des Prognosezeitraums kaum ändert (Abbildung 2). Termingeschäfte bieten jedoch keine fehlerfreie Prognose künftiger Kassapreise, wie ein Vergleich zwischen den vergangenen Terminkursen und den realisierten Kassapreisen für die gleiche Periode zeigt. Die durchschnittlichen Prognosefehler werden als Basis für ein ungünstiges Szenario verwendet, in dem die Preise deutlich höher als in der Basisvariante sind.

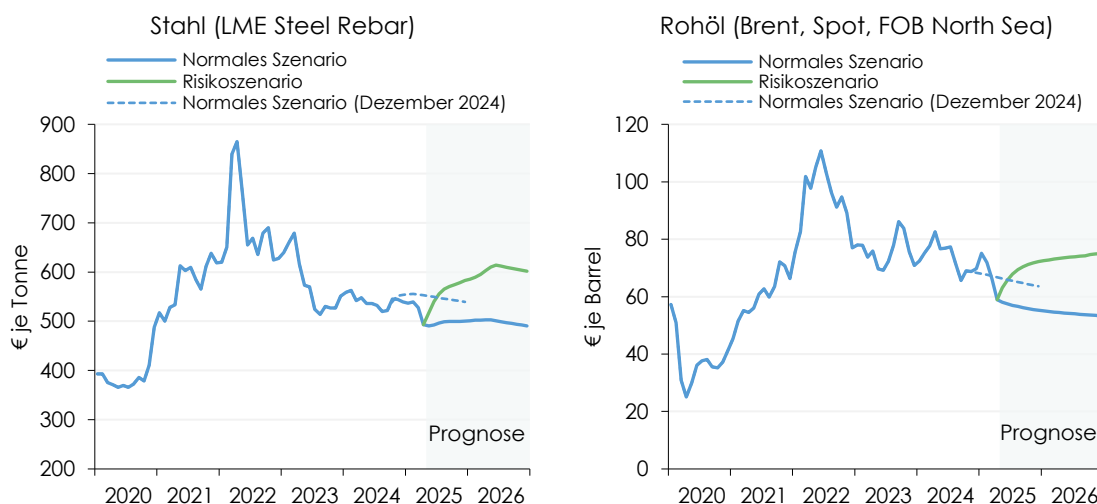
Abbildung 1: **Futures Euro/Dollar**

€ je US-\$, Monatsdurchschnitte



Q: ECB, CME Group, WIFO-Berechnungen; Macrobond. – Schattierung: Futures gemäß CME Group. – 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 dürfte im II. Quartal 2025 nach 535 € (I. Quartal 2025) weiter auf 492 € sinken. Ab der Jahresmitte 2025 wird er sich gemäß den Markterwartungen bei rund 500 € einpendeln.¹⁾ Im Gesamtjahr wird der Preis je Tonne damit 2025 bei durchschnittlich 506 €

¹⁾ Der Rückgang ab der Jahresmitte 2026 ergibt sich aus der Fortschreibung des Stahlpreises und der weiteren Aufwertung des Euro gegenüber dem US-\$.

und 2026 bei 498 € liegen. Im Jahresvergleich liegen die Futures-Kurse im Jahr 2025 um 6,3% und 2026 um 1,5% unter jenen des Vorjahres. Daraus ergibt sich für 2025 eine Abwärtsrevision gegenüber der Einschätzung vom Dezember 2024 (Klien & Kaniovski, 2024). Für das Rohöl wird im II. Quartal 2025 mit einem kräftigen Rückgang von 71 € (I. Quartal 2025) auf 58 € je Barrel gerechnet. In den folgenden Quartalen sollten die Preise in leicht vermindertem Tempo weiter sinken. Daraus ergeben sich Jahresdurchschnittswerte von 60 € (2025: –18,1% gegenüber dem Vorjahr) bzw. 54 € (2026: –10,3%). Dies bedeutet für das Jahr 2025 eine deutliche Abwärtskorrektur gegenüber der Prognose vom Dezember 2024 (–10,6% gegenüber dem Vorjahr), obwohl die Preise im I. Quartal 2025 über den Erwartungen lagen.

Um Preisunsicherheiten abzubilden, wird ein Risikoszenario basierend auf vergangenen Prognosefehlern der Marktteilnehmer entworfen (siehe Anhang). Das Risikoszenario beinhaltet einen deutlichen Anstieg der Energie- und Rohstoffpreise bereits in den kommenden Monaten. In diesem Szenario liegen die €-Preise für Bewehrungsstahl und Rohöl am Ende des Prognosehorizont (IV. Quartal 2026) um 14% bzw. 13% über den aktuellen Preisen (April 2025), und wären damit Ende 2026 rund 23% bzw. 40% höher als im Basisszenario erwartet.

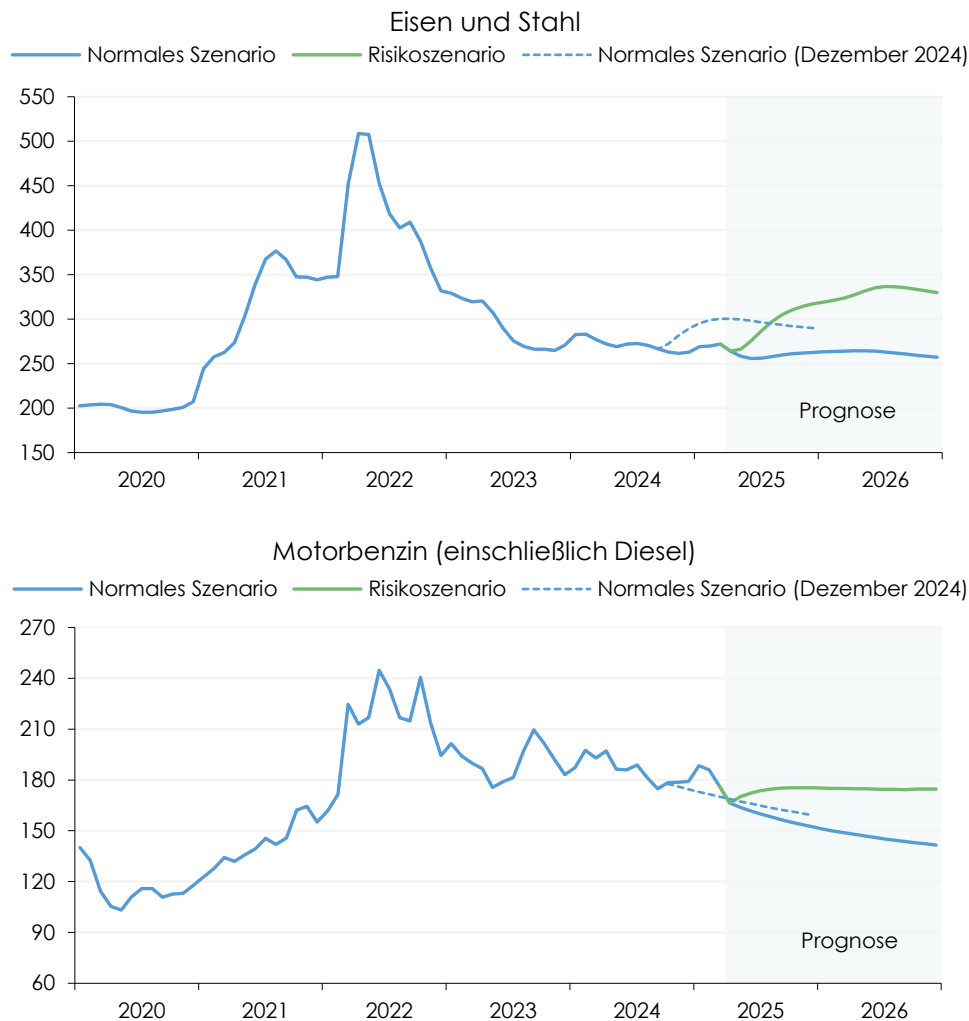
1.2 Schätzung der Großhandelspreise

Im nächsten Schritt wird mit Hilfe eines ökonometrischen Modells eine Prognose der österreichischen Großhandelspreise auf Basis der Entwicklung der Futures erstellt. 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 A 1).

Aktuell liegen die Großhandelspreise bis März 2025 vor. Abbildung 3 zeigt die Modellprognosen für die Entwicklung der Großhandelspreise bis Ende 2026. Die Preise für Treibstoffe sind zum Jahreswechsel 2024/2025 infolge eines Ölpreisanstiegs im Monatsvergleich kurzfristig gestiegen, seitdem aber wieder kräftig gesunken. Auch der weitere Trend zeigt fallende Treibstoffpreise bis Ende 2026. Die Großhandelspreise für Eisen und Stahl sind im Jahresverlauf 2024 kontinuierlich gesunken. Zu Jahresbeginn 2025 stiegen sie wieder leicht an. Im weiteren Verlauf dürften die Preise kurzfristig wieder fallen und sich ab Mitte 2025 auf einem weitgehend stabilen Niveau einpendeln. Das alternative Risikoszenario sieht steigende Großhandelspreise für Treibstoffe bis Ende 2025 im Monatsvergleich vor. Danach schwächt sich die Preisdynamik ab und die Preise bleiben bis Ende 2026 annähernd unverändert. Das Risikoszenario für Eisen und Stahl impliziert deutliche Preisanstiege bis in den Sommer 2026.

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

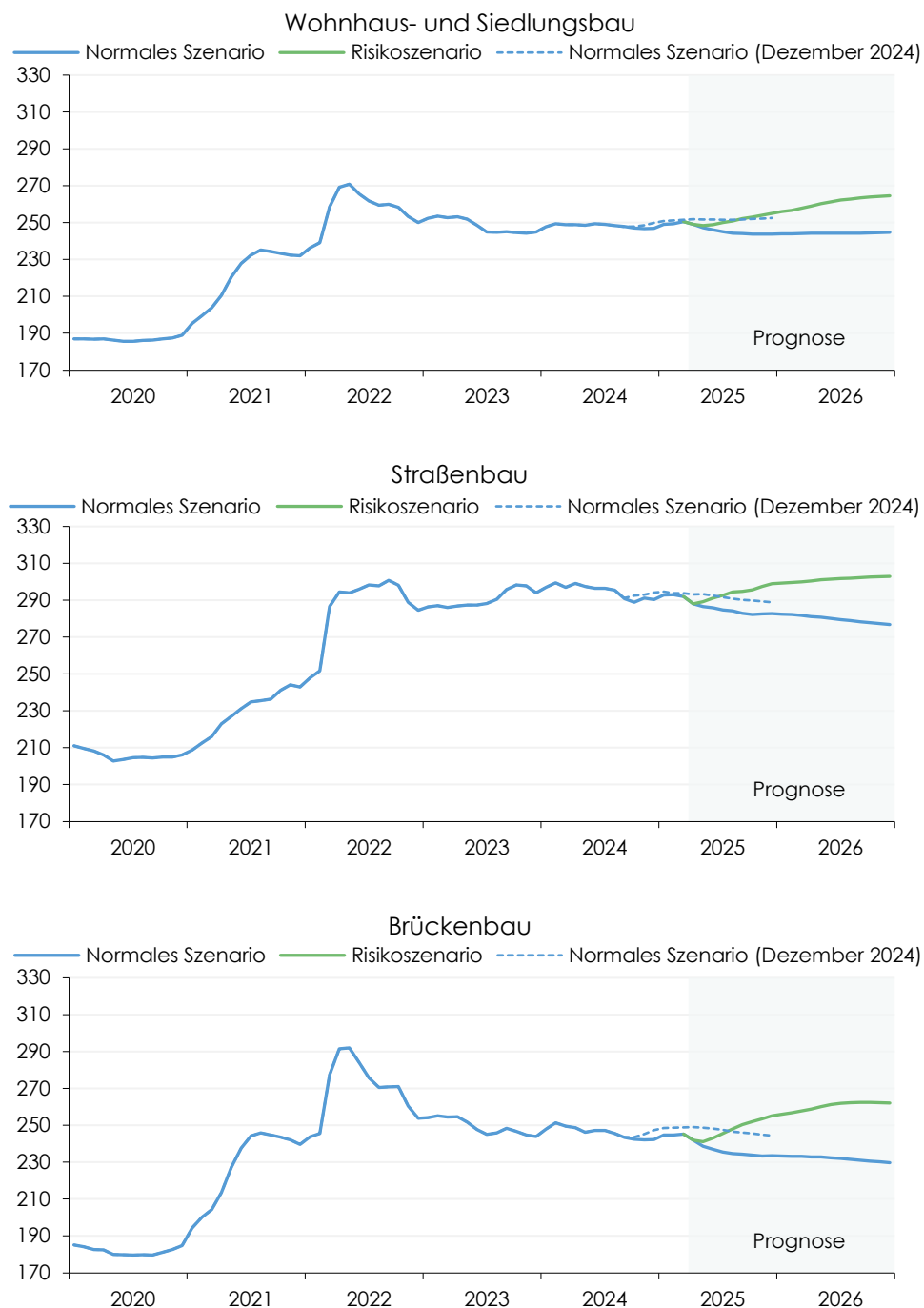
Die Preisdynamik auf den internationalen Terminmärkten und deren Rückwirkung auf die Großhandelspreise in Österreich deuten auf eine Verminderung der Materialkosten 2025 und 2026 hin. Dies gilt insbesondere im Straßen- und Brückenbau, während die Kosten im Wohnhaus- und Siedlungsbau nur geringfügig nachgeben sollten. Die Korrelationsanalyse im Anhang zeigt, dass sich der erwartete Rückgang des Ölpreises und der Treibstoffkosten am deutlichsten in einem Rückgang der Baukosten im Straßenbau niederschlagen wird; im Brücken- und Wohnhaus- und Siedlungsbau spielt die Entwicklung der Stahlkosten eine größere Rolle. Insgesamt ergibt die vorliegende Prognose für die Materialkomponente der Baukosten für 2025 Rückgänge gegenüber dem Vorjahr in allen Bausegmenten: –2,9% im Bereich Straßenbau, –0,8% im

Wohnhaus- und Siedlungsbau und –3,3% im Brückenbau. Auch 2026 sollten die Materialkosten weiter sinken (Straßenbau –2,3%, Brückenbau –2,6%, Wohnhaus- und Siedlungsbau –0,8%).

Das Risikoszenario geht entsprechend der Annahme über die Entwicklung der international gehandelten Energie- und Rohstoffpreise insbesondere 2026 von einer deutlich dynamischeren Entwicklung der Materialkosten aus. In diesem Szenario steigen die Baukosten in allen Marktsegmenten bis zum Ende des Prognosehorizonts an. 2025 bewirkt die höhere Dynamik leicht steigende Baukosten in den Bereichen Wohnhaus- und Siedlungsbau (+1,0%) und Brückenbau (+0,4%), während sie im Straßenbau trotzdem noch geringfügig sinken (–0,6%). 2026 impliziert das Risikoszenario in allen drei Segmenten einen deutlichen Anstieg der Materialkosten. Am stärksten fällt dieser mit +5,4% gegenüber dem Vorjahr im Brückenbau aus. Im Wohnhaus- und Siedlungsbau ergibt sich ein Anstieg von +4,0% und auch im Straßenbau würden die Kosten mit 2,7% zunehmen. Insgesamt ergibt sich im Risikoszenario 2026 damit eine Wachstumsdifferenz gegenüber dem Basisszenario von rund 8 Prozentpunkten im Brückenbau und jeweils 5 Prozentpunkten im Straßenbau und im Wohnhaus- und Siedlungsbau.

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

Index 1990=100



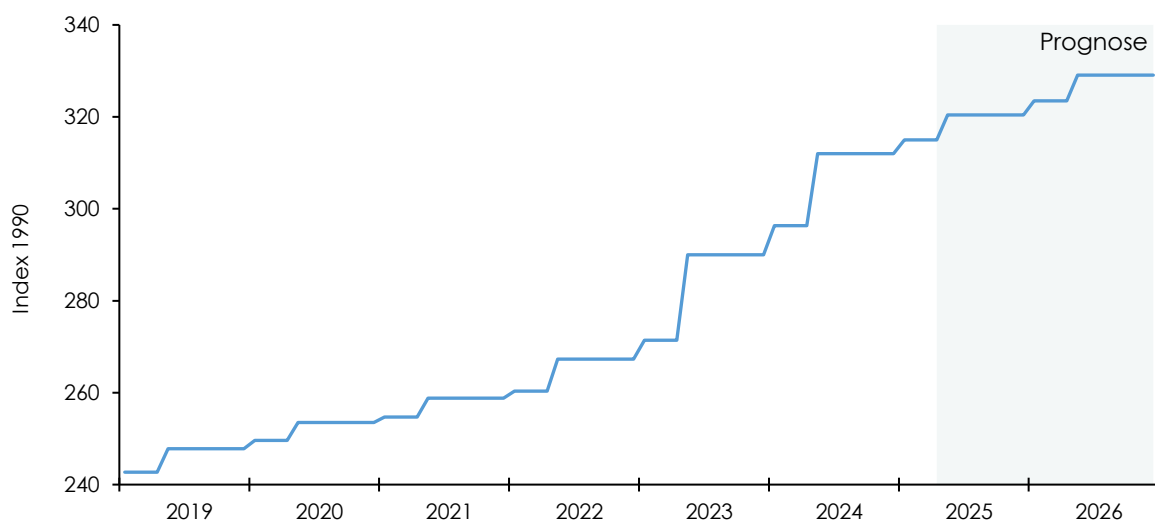
Q: Statistik Austria, WDS – WIFO-Daten-System, WIFO-Prognose.

1.4 Prognostizierte Entwicklung der Baukosten insgesamt (inkl. Lohnkomponente)

Neben den Materialkosten, die je nach Baukostenindex zwischen 50% und 63% des Indexwertes repräsentieren, haben auch die Lohnkosten für die Gesamteinschätzung einen substanziellen Einfluss. Bei der Lohnkostenkomponente fließen die Tariflohnabschlüsse ein, welche in der Bauwirtschaft (Baugewerbe) traditionellerweise mit Mai des jeweiligen 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 (2024), WIFO-Prognose.

So gab es mit Mai 2025 eine Steigerung der kollektivvertraglichen Löhne und Lehrlingsentschädigungen im Bereich Baugewerbe und Bauindustrie um 2,7% (2024: +7,1%). Im Gesamtjahr 2025 lag die Steigerung damit bei rund 4%. Für die im Mai 2026 erwartbare Lohnanpassung wird die WIFO-Prognose für die unterjährige Inflationsrate (VPI, Prognose vom März 2025) zwischen März 2025 bis inklusive Februar 2026 herangezogen. Diese liegt ebenfalls bei 2,7%, und auch für das Gesamtjahr ergibt sich ein erwartetes durchschnittliches Lohnwachstum von 2,7%. Im Vergleich zur letzten Prognose ist daher ein neuerlicher Rückgang in der Lohnkostendynamik zu erwarten, der erstmals wieder im Bereich der Jahre 2020 und 2021 liegt.

Die Gesamtergebnisse der Prognose der Material- und Lohnkomponente ergeben das in Übersicht 1 dargestellte Bild für die Jahre 2025 und 2026. Im Normalszenario liegt die prognostizierte Baukostenentwicklung im Jahr 2025 im Wohnhaus- und Siedlungsbau bei 1,5%, im Straßenbau bei –0,4% und im Brückenbau bei 0,2%. Verglichen mit der letzten Prognose (Dezember 2024) ist das erwartete Kostenwachstum im Jahr 2025 aufgrund geringerer Materialkosten damit deutlich niedriger. Aufgrund der vergleichsweise stabilen Lohnkostenkomponente führen die Rückgänge bei den Materialkosten aber zu keinen nennenswerten Rückgängen in den Gesamtkosten.

Übersicht 1: Entwicklung und Prognose der Baukosten 2020 bis 2026

| | Normales Szenario | | | Risikoszenario | | |
|----------------------------|---|----------|-------------------------|----------------|----------|-------------------------|
| | Lohn | Material | Insgesamt ¹⁾ | Lohn | Material | Insgesamt ¹⁾ |
| | 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 | −3,3 | 1,1 | 7,1 | −3,3 | 1,1 |
| 2024 | 8,1 | −0,1 | 3,6 | 8,1 | −0,1 | 3,6 |
| 2025* | 3,9 | −0,8 | 1,5 | 3,9 | 1,0 | 2,4 |
| 2026* | 2,7 | −0,8 | 0,9 | 2,7 | 4,0 | 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 | 7,4 | 1,4 | 3,2 | 7,4 | 1,4 | 3,2 |
| 2024 | 7,8 | 1,6 | 3,5 | 7,8 | 1,6 | 3,5 |
| 2025* | 4,1 | −2,9 | −0,4 | 4,1 | −0,6 | 1,1 |
| 2026* | 2,7 | −2,3 | −0,5 | 2,7 | 2,7 | 2,7 |
| 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 | 7,4 | −7,5 | −1,5 | 7,4 | −7,5 | −1,5 |
| 2024 | 7,8 | −1,3 | 2,7 | 7,8 | −1,3 | 2,7 |
| 2025* | 4,1 | −3,3 | 0,2 | 4,1 | 0,4 | 2,1 |
| 2026* | 2,7 | −2,6 | −0,0 | 2,7 | 5,4 | 4,1 |

Q: Statistik Austria (2025), WIFO-Prognose. – * Prognose. – ¹⁾ 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%).

Aufgrund der erwarteten anhaltenden Schwäche der Rohstoffpreise und der abklingenden Lohnkostendynamik ist im Jahr 2026 sogar mit einem noch niedrigeren Baukostenwachstum zu rechnen. Insbesondere Straßenbau (–0,5%) und Brückenbau (–0,0%) verzeichnen 2026 laut Prognose eine Stagnation oder sogar leichte Rückgänge. Der preisstabilere Wohnhaus- und Siedlungsbau – wo die Rohstoffpreise weniger deutliche Rückgänge erwarten lassen – wird laut Prognose im Jahr 2026 mit 0,9% weiterhin ein leichtes positives Wachstum ausweisen.

Das Risikoszenario für das Jahr 2025 liegt ein bis zwei Prozentpunkte über dem jeweiligen Normalszenario. Besonders im volatileren Brückenbau ist im Risikoszenario auch ein Anstieg von 2,1% möglich. Im Straßenbau liegt das Risikoszenario bei 1,1% (+1,5 Prozentpunkte gegenüber dem Normalszenario), im Wohnbau bei 2,4% (+0,9 Prozentpunkte gegenüber 1,5% im Normalszenario). Im Jahr 2026 verdoppeln sich diese Risikoaufschläge nochmals grob: 3,4% gegenüber 0,9% im Wohnbau, 2,7% gegenüber –0,5% im Straßenbau, und +4,1% gegenüber –0,0% im Brückenbau.

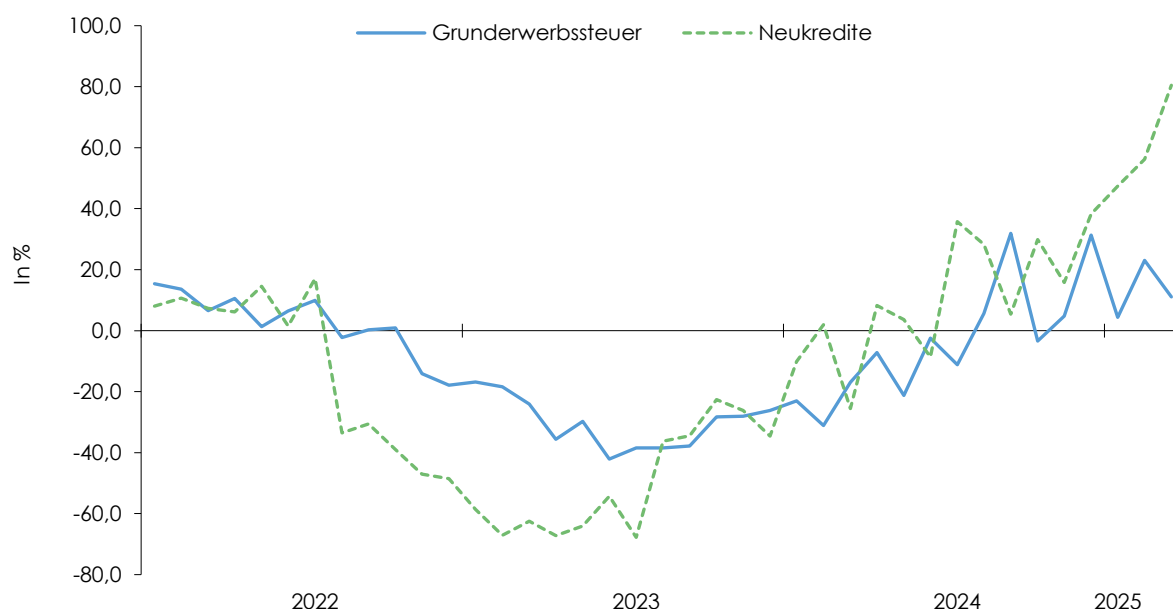
2. Baukonjunktur

Die österreichische Baukonjunktur stand in den letzten Jahren ganz im Zeichen einer Wohnbau-rezession. So sanken die Bauinvestitionen laut Statistik Austria in den letzten drei Jahren kumuliert um 16% gegenüber 2021 (2022: –1,3%; 2023: –9,3%; 2024: –5,4%). Die Abnahme in den Rückgängen im Jahr 2024 zeigt sich noch klarer in der Betrachtung der Einzelquartale: So war das I. Quartal 2024 noch zweistellig negativ (–11,0%) wogegen die Rückgänge sich in den Folgequartalen deutlich einbremsen und von –5,0%, auf –3,5% und –3,1% zu Jahresende zurückgingen.

Hintergrund dieser recht klaren Stabilisierung der Bauwirtschaft sind Veränderungen in den makroökonomischen Rahmenbedingungen: Allem voran die im Jahr 2024 begonnene Zinswende dürfte positiv auf die Wohnbaunachfrage wirken. Wie bereits im letzten Bericht dargelegt, zeigt sich sowohl bei Immobilientransaktionen als auch bei der Nachfrage nach Wohnbaukrediten eine Trendumkehr seit Mitte 2024. Beide Indikatoren weisen seither deutlich positive Wachstumsraten aus, wobei die Nachfrage nach Wohnbaukrediten seit Jahresbeginn 2025 sogar Ausweitungen von 50% und mehr verzeichnet.

Abbildung 6: Entwicklung der Grunderwerbssteuer im Vergleich zum Neukreditvolumen in Österreich

Veränderung gegenüber dem Vorjahr



Q: Statistik Austria, OeNB (2025).

So stark die Entzugseffekte durch die Zinssatzsteigerungen ab dem Jahr 2022 für die Bau- und Immobilienwirtschaft waren, so deutlich scheinen daher aktuell die Entlastungswirkung durch

die bereits vollzogenen und noch bevorstehenden Zinsschritte. Hinzu kommt der bevorstehende Entfall der KIM-VO Regulierung, was zusätzlich für eine Ausweitung der Kreditvergabe im Jahresverlauf 2025 spricht.

Nichtsdestotrotz ist jedoch zu betonen, dass der Haupttreiber der aktuellen Entwicklung in den Zinsen zu suchen ist. Die WIFO-Prognose rechnet hier mit einem Pfad für den EZB-Hauptrefinanzierungssatz in Richtung 2,5% bis zum Jahr 2026, der für Wohnbaudarlehen relevante Einlagenzinssatz liegt aktuell bereits unter 2,3%.

Vor diesem Hintergrund einer sich stabilisierenden Wohnbaunachfrage ist auch die aktuelle WIFO-Prognose vom März 2025 zu sehen: So wird das Jahr 2025 zwar keine Rückkehr zu den Wachstumsraten der Boom-Phase erleben, aber ein Ende der starken Rückgänge einläuten. Insgesamt erwartet die Prognose eine Seitwärtsbewegung der (realen) Bauinvestitionen von 0,5%, und eine spürbarere Belebung dann erst im Jahr 2026 mit 1,6%. Der Wohnbau, der in den Jahren 2023 und 2024 kumuliert um 19% schrumpfte, wird gemäß der Prognose auch 2025 weiter abnehmen, und erst 2026 wieder in die Wachstumsphase zurückkehren.

Konkret für die Wiener Bauwirtschaft bedeutet die Gesamtprognose ebenfalls eine positive Perspektive, wenngleich die aktuellen Realisierungen noch deutlich negativ sind. Die Konjunkturstatistik von Statistik Austria zeigt bei der abgesetzten Produktion, dass österreichweit im Jahr 2024 eine Stabilisierung stattgefunden hat, welche in Wien aber etwas weniger deutlich ist. Dem Abebben der Rückgänge auf nationaler Ebene – von –8,2 auf –2,3, und +0,4 und +0,6 in Quartalen I bis IV 2024 – stehen in Wien Werte von –5,8%, –5,1%, –0,6% bzw. –3,5% gegenüber. Besonders die Rückkehr in den deutlich negativen Bereich zu Jahresende war entgegen dem Trend der meisten anderen Bundesländer.

Ein wesentlicher Faktor hinter dieser Abweichung ist ein erneutes starkes Minus im Wiener Hochbau – der im Zentrum der Wohnbaukrise steht. Dieser war sowohl im III. als auch im IV. Quartal 2024 in Wien stärker negativ (–9,2% und –14,4%) als der Durchschnitt der Bundesländer. Hinzu kommt das Strukturmerkmal der Wiener Bauwirtschaft, eines überdurchschnittlich hohen Hochbauanteils, welche in den Boom-Jahren bis 2022 sogar noch zugenommen hatte (47% der Bauproduktion im Jahr 2021 gegenüber 35% im Jahr 2012). Dies verstärkt den Effekt des Hochbau-rückgangs und führt zu einer spürbar schwachen Produktionsentwicklung.

Einzig die deutlichen Zuwächse im Wiener Tiefbau und eines zumindest schwach positiven Produktionswachstums im Baunebengewerbe verhinderten einen stärkeren Einbruch. Der positive Beitrag des Tiefbaus ist im Gesamtjahr 2024 zu sehen, wo die Wachstumsrate laut abgesetzter Produktion bei 14,6% lag, wogegen auf nationaler Ebene die Produktion nur um 2,4% zulegte. Besonders deutlich waren die Ausweitungen im zweiten Halbjahr 2024, wo es in den Quartalen III. und IV. Zuwächse von 34,1% und 10,8% zu verzeichnen gab. Mit einem Anteil von weniger als 10% an der Wiener Bauproduktion (1 Mrd. € von insgesamt 11,4 Mrd. € im Jahr 2024) können diese starken Zuwächse aber die Gesamtrückgänge nur abfedern.

Aufgrund des hohen Gewichts (über 50% der Bauproduktion) trug auch das Baunebengewerbe zu einer Stabilisierung der Wiener Bauwirtschaft bei, obwohl der Zuwachs im Jahr 2024 bei nur 1,2% lag. Österreichweit stagnierte das Baunebengewerbe (0,0%). Das ansonsten sehr stabile Baunebengewerbe, das seit 2023 ebenfalls vom Ende des Wohnbaubooms spürbar

betroffen ist, hatte im Jahr 2024 eine überraschend unstete Entwicklung. Das I. Quartal war noch negativ (–3,9%), wogegen im II. und IV. Quartal Zuwächse zu beobachten waren (+4,5% und +2,6%). Im III. Quartal war eine Stagnation bei 0,7% zu verzeichnen.

Während die aktuellen Produktionsdaten damit zwar einzig Hinweise auf schwächere Rückgänge nahelegen, ergeben sich aus den Meldedaten zu den Auftragseingängen deutlichere Zeichen einer Stabilisierung im Wiener Bauwesen. So sind die Auftragseingänge in Wien im Jahr 2024 um 5,5% gewachsen – gegenüber Rückgängen von 9,1% im Jahr 2023. Der Umschwung in Wien ist damit auch markanter als auf nationaler Ebene (von –4,6% im Jahr 2023 auf +4,8% in 2024), und ist in Wien sehr stark auf das zweite Halbjahr konzentriert. Neben den starken Zuwächsen im Tiefbau, die sich teilweise schon in tatsächlichen Produktionssteigerungen materialisiert haben, ist der Umschwung im Hochbau in Wien besonders bedeutsam: mit 10,7% und 46,7% im III. und IV. Quartal waren die Zuwächse deutlich stärker als auf nationaler Ebene, wo es im III. Quartal mit –10,0% sogar noch ein Auftragsminus gab, und erst im IV. Quartal mit 12,4% ein Auftragsplus zu verzeichnen war. Vergleichsweise schwach war demgegenüber die Auftragsentwicklung im Baunebengewerbe, wo die Dynamik nach 9,9% im II. Quartal wieder abnahm und mit 3,1% und –1,2% im III. und IV. Quartal auch unter der nationalen Entwicklung lag. Österreichweit ist die Stabilisierung im Baunebengewerbe deutlicher zu sehen, mit 6,4% im II. Quartal, gefolgt von 8,2% im III. und 6,0% im IV. Quartal 2024.

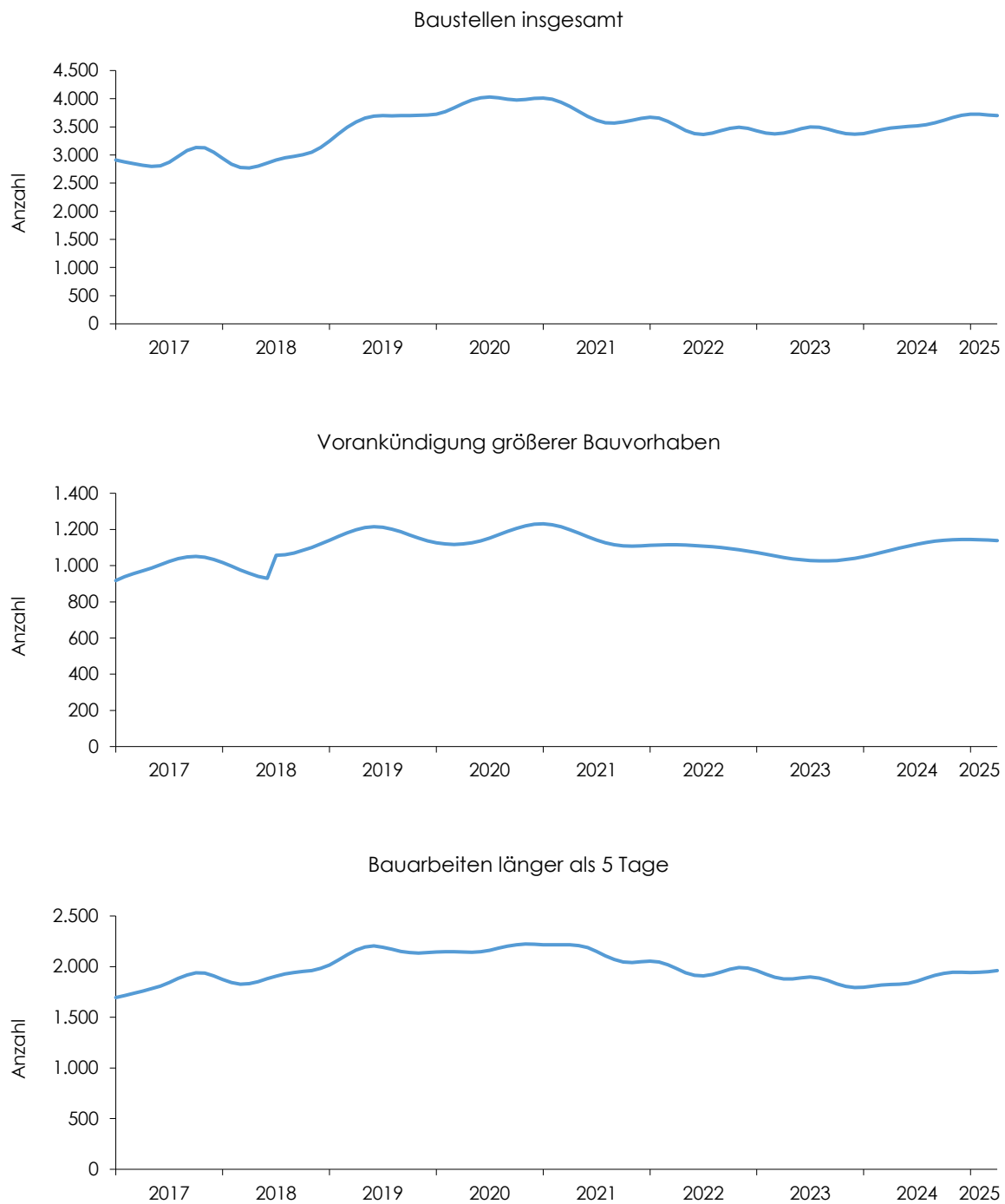
Insgesamt sind die Daten zu den Auftragseingängen jedoch in ihrer Funktion als Vorlaufindikator ein wichtiger Hinweis, dass sich die Produktion im Jahr 2025 wieder stabiler darstellen dürfte. Da die Baupreisdynamik zuletzt auch deutlich nachgelassen hat – im Jahr 2024 lag das Baupreiswachstum bei 1,3% – sind die nominellen Werte auch wieder ein klarerer Indikator für die bevorstehende Baukonjunktur.

Vor diesem Hintergrund wurden in diesem Bericht nun auch erstmals Daten zur Anzahl der Baustellen von der BUAK (Bauarbeiter-Urlaubs- und Abfertigungskasse) ausgewertet. Wenngleich es keine empirischen Analysen für den Zusammenhang zwischen Baustellenzahl und der Baukonjunktur für Österreich gibt, ist aus konzeptioneller Sicht von einem zeitlichen Vorlauf der Baustellen gegenüber der Bauproduktion auszugehen. Wie in Abbildung 7 dargestellt, bestätigt sich dies auch dahingehend, dass die Zahl der Baustellen bereits im Jahr 2021 ihren bisherigen Höchststand erreichte, und damit ein ähnliches Muster wie die Entwicklung der Hochbauproduktion ausweist. Für die Einschätzung zur aktuellen Konjunkturlage ist die Entwicklung in den ersten vier Monaten des Jahres 2025 besonders relevant. Und hier zeigen sich teils deutliche Steigerungsraten gegenüber dem Vorjahr, oder auch gegenüber dem Jahr 2023. Unabhängig davon, ob die Gesamtzahl der Baustellen oder nur vorangekündigte Großbaustellen bzw. Baustellen mit einer Dauer von mehr als fünf Tagen analysiert werden, ist eine Aufwärtstendenz, die bereits im Vorjahr begonnen hat, zu sehen. Wenngleich keine Wien-spezifischen²⁾ Werte vorliegen, ist einen bundesweite Zunahme in der Zahl der Baustellen – und besonders die Zunahme bei Großbaustellen – als günstiges Konjunktursignal auch für Wien zu sehen.

²⁾ Für die nächsten Berichte ist eine Anfrage bei der BUAK dahingehend geplant, auch bundesländerspezifische Werte auswerten zu können.

Abbildung 7: **Entwicklung der Baustellen in Österreich**

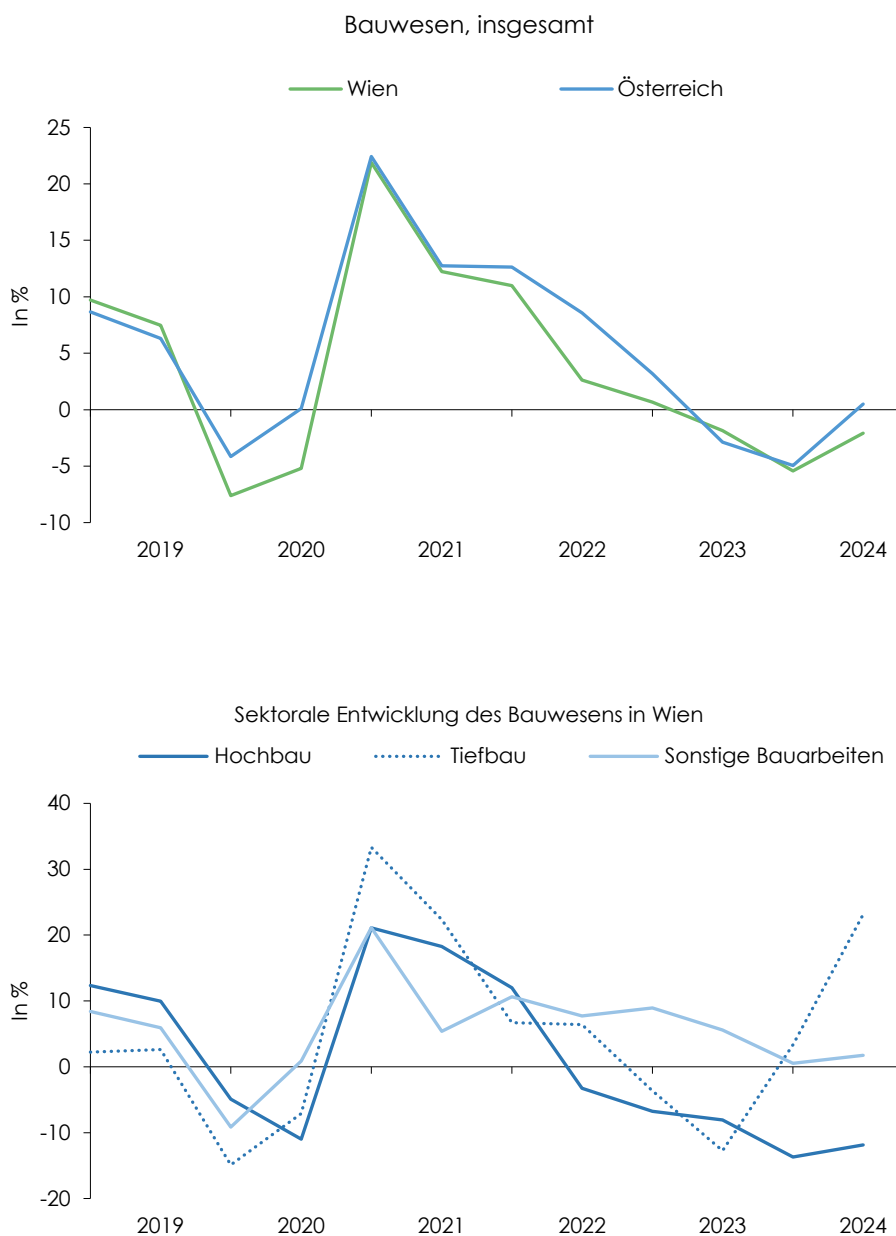
Anzahl, saison- und arbeitsmarktbereinigt



Q: BUAKE (2025).

Abbildung 8: **Entwicklung der abgesetzten Produktion in Österreich und Wien**

Veränderung gegen das Vorjahr in %



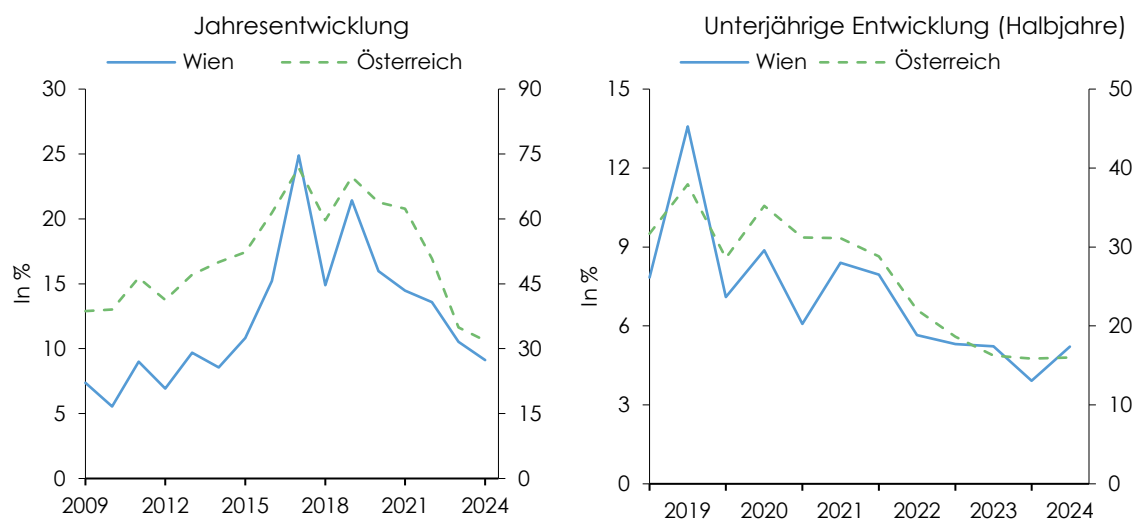
Q: Statistik Austria (2025), WIFO-Berechnungen. – Konjunkturerhebung (Grundgesamtheit).

Weiterhin eher negative Signale für den Wohnbau insgesamt kommen von Baubewilligungen. Nach dem ausgesprochen starken Einbruch der Baubewilligungen im Jahr 2023, ist auch das Jahr 2024 laut Statistik Austria von einem weiteren Rückgang bei den bewilligten Wohnungen gekennzeichnet. In Österreich lag der Rückgang bei 8,6%, und in Wien bei 13,4%. Da die vorläufigen Daten jedoch teils starken Revisionen unterliegen, ist auch eine stabile Entwicklung der

Baubewilligungen im Jahr 2024 nicht auszuschließen. Hinzu kommt, dass der Projektstopp der letzten beiden Jahre dazu führen können, dass die Aussagekraft der neu vergebenen Baubewilligungen an Aussagekraft verliert. Die tatsächlichen Baustarts sind für die Bauproduktion ausschlaggebend, und die bereits diskutierte Aufwärtsbewegung bei den Baustellen deutet in diese Richtung.

Abbildung 9: **Entwicklung der Baubewilligungen in Wien und Österreich**

Anzahl in 1.000



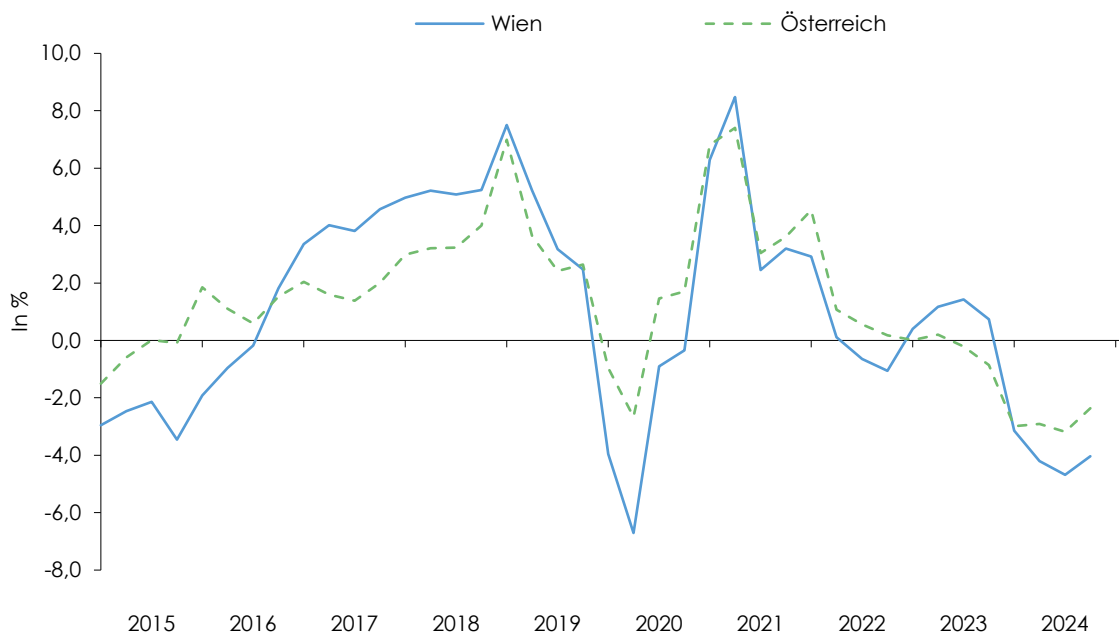
Q: Statistik Austria (2025), WIFO-Berechnungen. – Bewilligte neue Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden. – Wien: linke Achse, Österreich: rechte Achse.

Als nachlaufender Indikator dürfte sich die erwartete Stabilisierung im Wiener Bauwesen auch erst mit Verzögerung bei der Beschäftigungszahl einstellen. Die überhaupt erst im Jahr 2024 begonnenen Beschäftigungsrückgänge dürften damit im Jahr 2025 nicht neutralisiert werden, sondern es sind weitere Beschäftigungsrückgänge (gegenüber 2024) zu erwarten. Wie die vorliegenden Zahlen für das I. Quartal 2025 zeigen, ist dieser Rückgang jedoch vergleichsweise gering, und liegt bei –1,1%, nachdem im Vorjahr die Rückgänge noch bei –3,6% lagen. Die Entwicklung in Wien zu Jahresbeginn 2025 ist damit auch nahe am nationalen Durchschnitt (–1,0%), und schließt damit eine Lücke in der Beschäftigungsentwicklung 2024, als Wien einen um knapp einen Prozentpunkte stärkeren Rückgang verzeichnete als Österreich insgesamt.

Die Arbeitslosenquote spiegelt den Umbruch in der Baubranche im Jahr 2024 wider, in dem sie in Wien um 11,5% im Vergleich zum Vorjahr angestiegen ist. Die Steigerungsrate belief sich österreichweit auf 8,6%, wobei diese somit leicht unter dem Durchschnitt von Wien lag. Die Entwicklung ab dem dritten Quartal 2024 zeigt eine kontinuierliche Verbesserung. Im zweiten Quartal 2024 lag die Arbeitslosenquote noch bei 19,6%, im dritten Quartal bei 11,6% und im vierten Quartal nur mehr bei 2,5%. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zeigt sich damit eine kontinuierliche Abschwächung des Anstiegs der Arbeitslosigkeit. Im ersten Quartal 2025 ist bereits die Arbeitslosigkeit in Wien und in ganz Österreich um rund 1 % zurückgegangen.

Abbildung 10: **Entwicklung unselbständig aktiv Beschäftigten in Wien und Österreich**

Veränderung gegen das Vorjahr, in %



Q: Dachverband der Sozialversicherungsträger (2025), WIFO-Berechnungen.

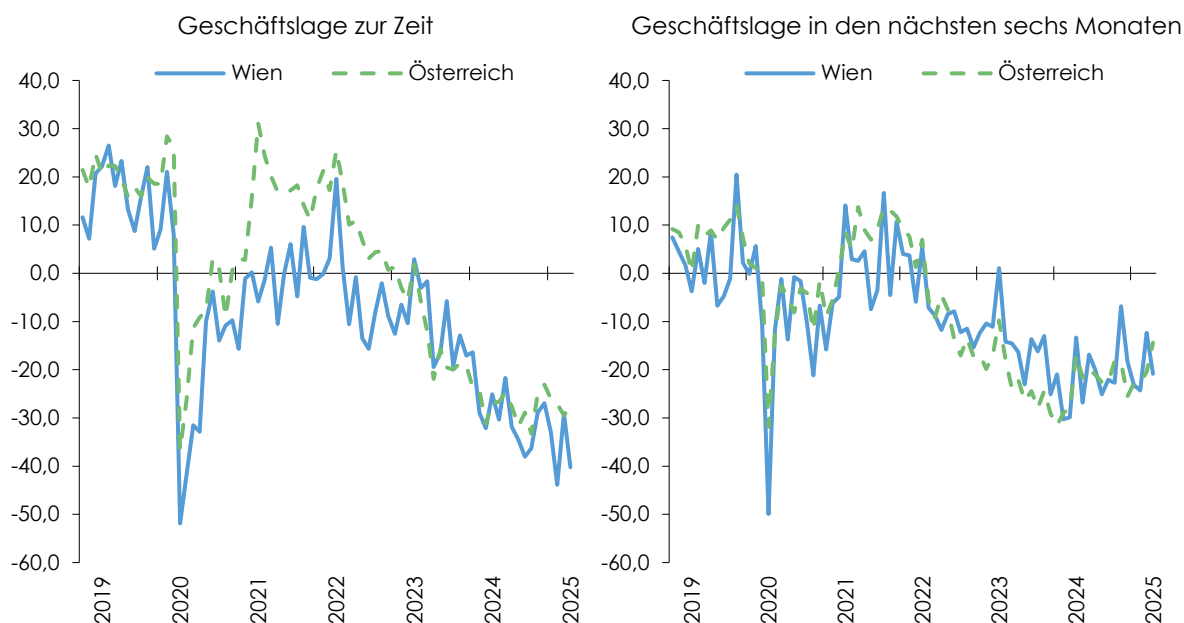
Keine Verbesserung gegenüber dem letzten Bericht vom November 2024 gab es bei den Konjunkturumfragen des WIFO-Konjunkturtests. Die zwischenzeitliche Stabilisierung hat sich nicht weiter gefestigt, und die Werte weisen seit Jahresbeginn 2025 auch ausgesprochen große Schwankungen auf. So lag die Geschäftslage auf Basis der Umfragen im November und Dezember 2024 noch bei Werten knapp über –30 Punkten, sank aber bis Februar auf einen historisch niedrigen Wert von –43,8 Punkten. Im März kehrte sich dies wieder auf einen Wert von –29 um, bevor es im April (Letztwert) wieder ein Absinken auf –40 Punkte gab. Die Situation ist damit anhaltend negativ, wobei die hohe Schwankungsbreite unklar erscheinen lässt, ob sich die Situation stabilisiert. Österreichweit ist demgegenüber eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau zu beobachten, wo der Saldo zur Geschäftslage zur Zeit bei Werten knapp über –30 liegt. Auch bei den Auftragsbeständen sind sehr große Schwankungen zu sehen, die keine klaren Anzeichen für einen Konjunktumschwung darstellen. Sprachen im November 2024 noch 70% der Wiener Bauunternehmen von zumindest ausreichenden Auftragsbeständen, so ist dieser Wert im April 2025 auf 54% eingebrochen. Die Entwicklung sollte jedoch aufgrund der hohen Volatilität nicht überbewertet werden, ist aber jedenfalls ein Anzeichen dafür, dass der Konjunkturaufschwung noch nicht in der Branche angekommen oder bereits wahrgenommen wird.

Dazu passt womöglich die etwas optimistische Geschäftslageerwartung, welche in Wien zumindest stabil ist, oder gegenüber dem Jahresbeginn eine leicht steigende Entwicklung ver-

zeichnete. Der Saldowert von –21 Punkten ist dennoch Zeugnis der zurückhaltenden bzw. pessimistischen Grundstimmung.

Abbildung 11: WIFO-Konjunkturtest – Einschätzung der Geschäftslage zur Zeit sowie in den nächsten sechs Monaten

Saisonbereinigt, Indexwerte zwischen +100 und –100 Prozentpunkten



Q: WIFO-Konjunkturtest (2025), Europäische Kommission (2025), WIFO-Berechnungen. – Werte über 0 zeigen eine insgesamt positive Einschätzung der aktuellen Lage, Werte unter 0 zeigen eine negative Einschätzung an. – ¹⁾ Saisonbereinigte Salden.

Zusammengefasst sind damit zwar Veränderungen im Umfeld, und positive Anzeichen von einigen Vorlaufindikatoren zu vernehmen. Eine Rückkehr zu hohen Wachstumsraten ist für das Jahr 2025 jedoch sehr unwahrscheinlich. In den Teilsegmenten sind zudem ausgesprochen unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten – Stichwort Tiefbau – welche die nach wie vor starken Einbußen im Wohnbau/Hochbau teilweise kompensieren.

3. Literaturhinweise

- EU-Kommission (2024). European Economic Outlook. Autumn 2024. Institutional Paper, (296). <https://data.europa.eu/doi/10.2765/741650>
- EZB (2025). ECB staff macroeconomic projections. March 2025. ECB. https://www.ecb.europa.eu/press/projections/html/ecb.projections202503_ecbstaff~106050a4fa.en.html
- IEA (2024). Oil Market Report - April 2025, IEA. <https://www.iea.org/reports/oil-market-report-april-2025>
- IWF (2025a). World Economic Outlook. Update. Global Growth: Divergent and Uncertain. International Monetary Fund. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025>
- IWF (2025b). World Economic Outlook. A Critical Juncture amid Policy Shifts. International Monetary Fund. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/04/22/world-economic-outlook-april-2025>
- Klien, M., Kaniovski, S., & Weingärtler, M. (2022). Prognose der Baukostenentwicklung in Österreich bis 2023. WIFO. September. <https://www.wifo.ac.at/publication/70498/>.
- Klien, M., & Kaniovski, S. (2024). Kurzanalyse zur Wiener Bauwirtschaft und Baukostenprognose 2024/25. WIFO. Dezember. <https://www.wien.gv.at/spezial/studien/ma23/baukostenprognose1224.pdf>
- OECD (2024). OECD Economic Outlook, Interim Report March 2025: Steering through Uncertainty. OECD. <https://doi.org/10.1787/89af4857-en>
- OPEC (2024). Monthly Oil Market Report. April 2025. OPEC. <https://momr.opec.org/pdf-download/>.
- Scheiblecker, M., & Ederer, S. (2025). Österreich steckt im dritten Rezessionsjahr. Prognose für 2025 und 2026. WIFO-Konjunkturprognose. <https://www.wifo.ac.at/publication/423473/>
- Weltbank (2025). Commodity Markets Outlook. April 2025. World Bank Group. <https://bit.ly/CMO-April-2025-FullReport>.

4. Anhang

4.1 Prognoseverfahren

Die Prognosen für die Großhandelspreise, welche die Baukostenentwicklung bestimmen, beruhen auf individuellen ARMAX-Modellen. Die Modellspezifikation berücksichtigt die Persistenz der inländischen Preisdynamik und den Einfluss der Rohstoffpreise (Stahl und Rohöl). Die Wahl der Lag-Struktur in der Modellspezifikation optimiert das Verhältnis zwischen Prognosegüte und Modellkomplexität. Die zukünftigen Werte der Rohstoffpreise gehen als exogene Variablen in das Modell ein, da keine Rückkopplung zwischen den Großhandelspreisen in Österreich und dem Weltmarkt angenommen werden kann.

Die aktuellen Großhandelspreise enthalten Informationen über die Entwicklung der Baukosten in den kommenden Monaten. Abbildung A 1 zeigt die intertemporalen Korrelationen zwischen den (Vormonats-)Wachstumsraten der Großhandelspreise und der Materialkosten, berechnet anhand der Stichprobe von Februar 2000 bis April 2025. Besonders hoch sind die zeitgleichen Korrelationen zwischen Großhandelspreisen für Eisen und Stahl und den Baukosten im Brückenbau (0,9) und im Wohnhaus- und Siedlungsbau (0,8). Im Straßenbau sind die Korrelationen etwas geringer (0,6), wobei Treibstoffe hier die gleiche Bedeutung haben wie Eisen und Stahl. Die Dynamik der Großhandelspreise liefert Hinweise auf die Kostenentwicklung bis zu zwei Monate im Voraus. Für die Folgemonate nehmen die Korrelationen rasch ab, sodass Prognosen über diesen Horizont hinaus auf Informationen aus Futures zurückgreifen müssen. Die Verwendung von Großhandelspreisen zur Überleitung der globalen Preisdynamik auf die inländischen Baukosten kann zudem systematische Unterschiede zwischen der Preis- und Kostendynamik (z. B. Preisüberwälzung) in Österreich berücksichtigen.

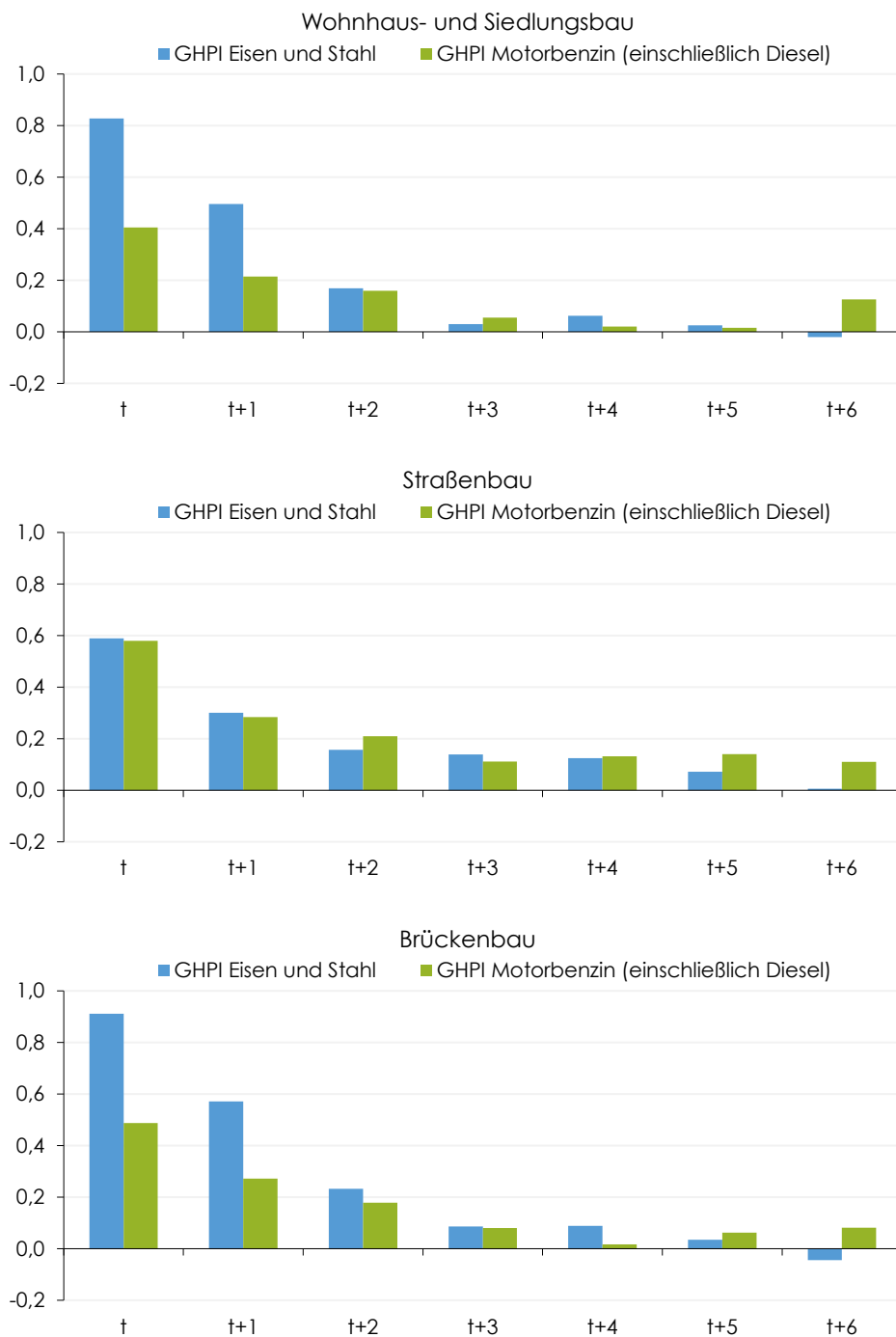
Die Großhandelspreisprognosen werden dann in VARX-Modelle für die Baukostenentwicklung im Wohnhaus- und Siedlungsbau, im Straßenbau und im Brückenbau als exogene Variablen eingesetzt. Die Modelle werden für jeden der drei Baukostenindizes geschätzt und enthalten als zweite Variable die Verkaufspreiserwartungen der Zulieferer aus der Industrie. Das bivariate VARX-Modell ermöglicht somit dynamische Rückkopplungen zwischen dem Kostenindex und den Verkaufspreiserwartungen. Die Modelle werden in Wachstumsraten spezifiziert und liefern schlussendlich Prognosen für die jeweiligen Preisniveaus.

4.2 Risikoszenario

Das Risikoszenario beruht auf den Marktfehleinschätzungen der Vergangenheit. Dabei werden die Prognosefehler als Abweichung zwischen den Future-Kursen gegebener Horizonte und den jeweils realisierten Kassapreisen berechnet. Die Fehler nehmen generell mit dem Zeithorizont zu, was zu einer sich stetig ausweitenden Preisspanne über die Laufzeit führt. Im Risikoszenario wird davon ausgegangen, dass der Markt den künftigen Kassapreis stets um eine Standardabweichung der Fehler unterschätzt. Folglich wird der künftige Preis für dieselbe Laufzeit im Risikoszenario im Vergleich zum Basisszenario um diese Spanne nach oben korrigiert.

Abbildung A 1: **Korrelation von Inputpreisen (GHPI) und Baukosten (BKl)**

Vorlauf der Inputpreise bis zu 6 Monate (t+6)



Q: WIFO-Berechnungen.

Abbildung A 2: **Entwicklung der Baukosten und Baupreise im Vergleich zu den Auftragsbeständen, 1996 bis 2024**



Q: Statistik Austria (2025), WIFO (2025). – Baukosten: Wohnhaus- und Siedlungsbau, Index 1990 (Statistik Austria), Baupreise: Hochbau, Index 1990 (Statistik Austria), Auftragsbestände: Bauunternehmen mit Auftragsbeständen die ausreichend bzw. mehr als ausreichend sind in Relation zu den Auftragsbeständen insgesamt (WIFO-Konjunkturtest).

4.3 Datenanhang

Übersicht A 1: **Arbeitsmarkindikatoren für das Bauwesen in Wien und Österreich**

| | | 2024 | II. Quartal 2024 | III. Quartal 2024 | IV. Quartal 2024 | I. Quartal 2025 |
|------------------------------|---|-------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| | | Veränderung gegen das Vorjahr, in % | | | | |
| Unselbstständig Beschäftigte | | | | | | |
| Insgesamt | W | – 3,6 | – 3,9 | – 4,3 | – 3,5 | – 1,1 |
| | Ö | – 2,7 | – 2,8 | – 2,9 | – 2,0 | – 1,0 |
| Männer | W | – 4,1 | – 4,4 | – 4,8 | – 3,9 | – 1,2 |
| | Ö | – 3,0 | – 3,2 | – 3,3 | – 2,3 | – 1,2 |
| Frauen | W | + 0,0 | – 0,4 | – 0,5 | – 0,7 | + 0,2 |
| | Ö | – 0,1 | – 0,0 | – 0,3 | – 0,3 | + 0,1 |
| Arbeitslose | | | | | | |
| Insgesamt | W | 11,5 | 19,6 | 11,6 | 2,5 | -0,9 |
| | Ö | 8,6 | 19,6 | 13,3 | -0,6 | -1,1 |
| Männer | W | 11,7 | 20,9 | 11,6 | 1,9 | -1,0 |
| | Ö | 8,3 | 20,5 | 13,1 | -1,5 | -1,4 |
| Frauen | W | 9,4 | 9,5 | 11,9 | 10,2 | 0,5 |
| | Ö | 11,6 | 13,4 | 15,2 | 10,4 | 2,3 |
| Offene Stellen | | | | | | |
| Insgesamt | W | -13,0 | -18,4 | -16,3 | -7,0 | -2,1 |
| | Ö | -16,6 | -17,0 | -16,8 | -11,5 | -7,7 |

Q: Dachverband der Sozialversicherungsträger, Arbeitsmarktservice, WDS – WIFO-Daten-System, Macrobond (2025).

Übersicht A 2: **Bauspezifische Konjunkturindikatoren für Österreich, VGR**

Reale Rechnung

| | | 2024 | I. Quartal 2024 | II. Quartal 2024 | III. Quartal 2024 | IV. Quartal 2024 |
|---------------------|--|-------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
| | | Veränderung gegen das Vorjahr, in % | | | | |
| Bruttowertschöpfung | | | | | | |
| Insgesamt | | – 4,4 | – 8,7 | – 4,3 | – 2,6 | – 2,5 |
| Bauinvestitionen | | | | | | |
| Insgesamt | | – 5,4 | – 11,0 | – 5,0 | – 3,5 | – 3,1 |
| Wohnbau | | – 7,1 | – 14,5 | – 7,2 | – 4,2 | – 3,5 |
| Nicht-Wohnbau | | – 3,8 | – 7,5 | – 2,6 | – 2,7 | – 2,6 |

Q: Statistik Austria (Quartalsrechnung März 2025).

Übersicht A 3: **Ausgewählte Indikatoren der Konjunkturerhebung für den Bau**

| | | 2024 | I. Quartal 2024 | II. Quartal 2024 | III. Quartal 2024 | IV. Quartal 2024 |
|-----------------------|---|-------------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|
| | | Veränderung gegen das Vorjahr, in % | | | | |
| Abgesetzte Produktion | | | | | | |
| Insgesamt | W | –3,6 | –5,8 | –5,1 | –0,6 | –3,5 |
| | Ö | –2,0 | –8,2 | –2,3 | +0,4 | +0,6 |
| Hochbau | W | –12,8 | –10,5 | –16,3 | –9,2 | –14,4 |
| | Ö | –7,6 | –14,8 | –6,9 | –4,2 | –6,0 |
| Tiefbau | W | +14,6 | +10,2 | –1,7 | +34,1 | +10,8 |
| | Ö | +2,4 | –4,3 | –0,1 | +3,4 | +7,9 |
| Sonst. Bautätigkeiten | W | +1,2 | –3,9 | +4,5 | +0,7 | +2,6 |
| | Ö | +0,0 | –5,5 | –0,1 | +2,2 | +2,3 |
| Auftragseingänge | | | | | | |
| Insgesamt | W | +5,5 | –0,1 | +2,0 | +0,9 | +18,5 |
| | Ö | +4,8 | +3,4 | +2,6 | +4,8 | +8,3 |
| Hochbau | W | +5,4 | –14,6 | –11,9 | +10,7 | +46,7 |
| | Ö | –4,9 | –8,0 | –11,4 | –10,0 | +12,4 |
| Tiefbau | W | +22,9 | +93,2 | +51,4 | –29,9 | +31,6 |
| | Ö | +23,6 | +37,8 | +26,7 | +24,3 | +7,5 |
| Sonst. Bautätigkeiten | W | +2,2 | –2,2 | +9,9 | +3,1 | –1,2 |
| | Ö | +4,9 | –1,4 | +6,4 | +8,2 | +6,0 |
| Auftragsbestände | | | | | | |
| Insgesamt | W | –2,3 | –8,0 | –2,3 | –0,5 | +2,2 |
| | Ö | +14,6 | +7,6 | +13,8 | +17,5 | +19,6 |
| Hochbau | W | –10,2 | –19,8 | –13,1 | –6,5 | +1,0 |
| | Ö | +9,0 | +6,5 | +8,8 | +9,7 | +11,1 |
| Tiefbau | W | +5,1 | +4,6 | +10,5 | +3,2 | +2,2 |
| | Ö | +17,9 | –0,9 | +15,3 | +26,7 | +32,3 |
| Sonst. Bautätigkeiten | W | +14,9 | +22,3 | +21,4 | +12,6 | +5,2 |
| | Ö | +24,6 | +25,4 | +25,2 | +24,3 | +23,6 |

Q: Statistik Austria (2025). – Konjunkturerhebung (Grundgesamtheit). 2024 Werte sind vorläufig. Bis 2023: Vergleich endgültiger Wert zum Zeitpunkt t gegenüber endgültigen Wert t-1. Ab 2024: Vergleich vorläufiger Wert zum Zeitpunkt t gegenüber vorläufiger Wert t-1.

Übersicht A 4: **WIFO-Konjunkturtest – Einschätzung der Geschäftslage zur Zeit sowie in den nächsten sechs Monaten**

| | | Apr. 2024 | Jul. 2024 | Okt. 2024 | Jän. 2025 | Apr. 2025 |
|--|---|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | | Saisonbereinigt, Indexwerte zwischen +100 und –100 Prozentpunkten | | | | |
| Geschäftslage zur Zeit | W | – 25,1 | – 31,9 | – 36,3 | – 32,9 | – 40,2 |
| | Ö | – 26,8 | – 27,6 | – 33,3 | – 26,0 | – 27,4 |
| Geschäftslage in den nächsten sechs Monaten | W | – 13,4 | – 20,1 | – 22,7 | – 23,2 | – 20,9 |
| | Ö | – 16,9 | – 21,1 | – 18,2 | – 22,8 | – 14,4 |
| Baupreiserwartungen | W | + 12,3 | + 7,1 | + 10,1 | + 7,3 | + 11,1 |
| | Ö | + 8,9 | + 6,5 | + 6,3 | + 10,1 | + 6,6 |
| Anteil der Unternehmen mit zumindest ausreichenden Auftragsbeständen, in % | | | | | | |
| Auftragsbestände | W | 76,8 | 65,9 | 68,0 | 61,6 | 54,0 |
| | Ö | 69,1 | 67,7 | 68,6 | 64,2 | 68,1 |

Q: WIFO-Konjunkturtest, Europäische Kommission (2025), WIFO-Berechnungen. – Geschäftslage: Werte über 0 zeigen eine insgesamt positive Einschätzung der aktuellen Lage, Werte unter 0 zeigen eine negative Einschätzung an. – Saisonbereinigte Salden. – Auftragsbestände: Angabe mit ausreichend bzw. mehr als ausreichend.

Übersicht A 5: Entwicklung der Baukosten und Baupreise

| | 2024 | II. Quartal 2024 | III. Quartal 2024 | IV. Quartal 2024 | I. Quartal 2025 |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| | Veränderung gegen das Vorjahr, in % | | | | |
| Baukosten | | | | | |
| Wohnhaus- u. Siedlungsbau | + 3,6 | + 3,1 | + 4,2 | + 4,0 | + 3,1 |
| Straßenbau | + 3,5 | + 5,0 | + 3,0 | + 0,8 | + 1,1 |
| Brückenbau | + 2,7 | + 2,5 | + 2,9 | + 2,5 | + 2,1 |
| Baupreise | | | | | |
| Hoch- und Tiefbau | + 1,3 | + 0,8 | + 1,2 | + 1,2 | + 0,3 |
| Hochbau | + 1,6 | + 0,9 | + 1,4 | + 1,6 | + 0,1 |
| Tiefbau | + 0,8 | + 0,8 | + 0,9 | + 0,7 | + 0,7 |

Q: Statistik Austria (2025), WIFO-Berechnungen.

Übersicht A 6: Entwicklung der Baubewilligungen

| | | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | Anzahl | | | | |
| Insgesamt | W | 15.974 | 14.479 | 13.594 | 10.536 | 9.127 |
| | Ö | 63.810 | 62.342 | 50.849 | 34.881 | 31.867 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser | W | 792 | 867 | 1.103 | 886 | 539 |
| | Ö | 19.172 | 20.920 | 17.740 | 11.133 | 9.306 |
| Mehrgeschoßbauten | W | 15.182 | 13.612 | 12.491 | 9.650 | 8.588 |
| | Ö | 44.638 | 41.422 | 33.109 | 23.748 | 22.561 |

Q: Statistik Austria (2025). – Bewilligte neue Wohnungen in neuen Wohngebäuden.