

Schwerpunktthema – Inflation aktuell Q2/21:

## Steigende Bau- und Materialkosten – mögliche Auswirkungen auf die Verbraucher-, Miet- und Immobilienpreise

von Friedrich Fritzer (friedrich.fritzer@oenb.at), Mirjam Salish (mirjam.salish@oenb.at) und Karin Wagner (karin.wagner@oenb.at)

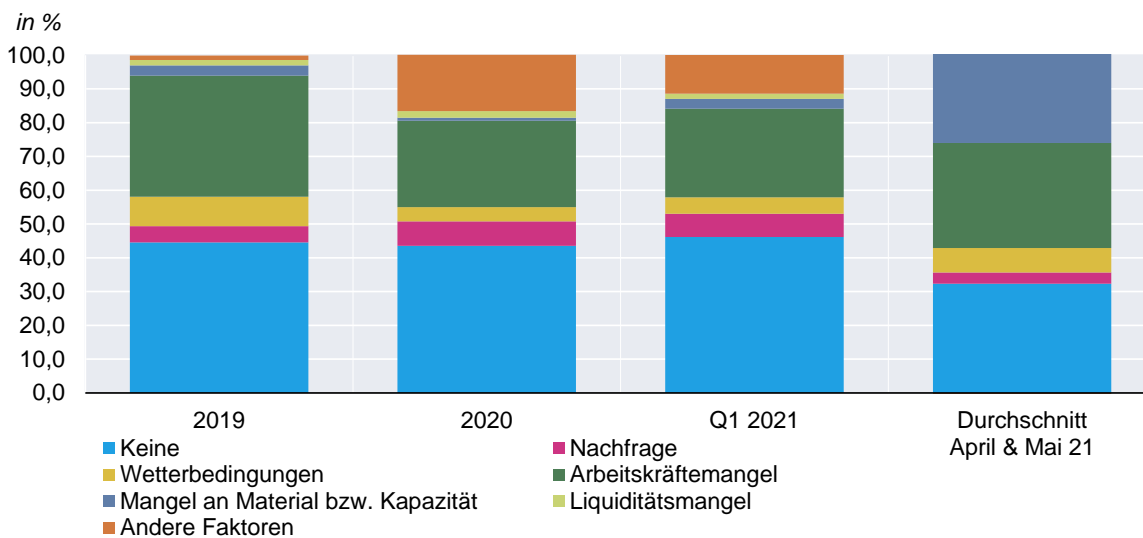
In den vergangenen Monaten sind sowohl energetische als auch nichtenergetische Rohstoffpreise deutlich angestiegen. Die Verteuerung von Energie hat sich sehr rasch direkt auf die Energiekomponente der Verbraucherpreise übertragen. Bei den Verbraucherpreisen ohne Energie ist der Rohstoffpreisanstieg derzeit noch nicht feststellbar, da sich in den Endverbraucherpreisen neben den Materialaufwendungen auch Lohnkosten und Gewinnmargen widerspiegeln, von denen pandemiebedingt zuletzt kein zunehmender Preisdruck ausging. Inwieweit sich die zuletzt stark steigenden Rohstoffkosten und dabei insbesondere Bau- und Materialkosten auf die Endverbraucherpreise übertragen können, ist Thema dieser Analyse.

Zunächst werden die jüngsten Entwicklungen in der österreichischen Baubranche vorgestellt. Die darauffolgenden Abschnitte beleuchten die Übertragung der Bau- und Materialkosten auf die Endverbraucherpreise sowie auf die Immobilien- und Mietpreise. Insgesamt ist die Kostentransmission von Bau- und Materialpreisen moderat. Im Fall des aktuellen Anstiegs der Miet- und Immobilienpreise dürften hierfür vor allem strukturelle Faktoren des österreichischen Wohnungsmarktes verantwortlich sein.

### Optimismus in der Baubranche, aber Materialmangel bremst Geschäftstätigkeit

Die österreichische Bauwirtschaft hat den Wirtschaftseinbruch im Jahr 2020 gut überwunden. Der aus Umfragen (WIFO Konjunkturtest) abgeleitete Vertrauensindikator der Bauunternehmen erreichte zuletzt sogar höhere Werte als vor der COVID-19-Krise und spiegelt den Optimismus in dieser Branche wider. Die konjunkturelle Entwicklung in der Bauwirtschaft wurde zuletzt allerdings gebremst. Gaben im ersten Quartal 2021 noch 46,1 % der österreichischen Bauunternehmen an, dass keine Faktoren ihre derzeitige Geschäftstätigkeit beeinträchtigten, waren dies im April und Mai 2021 nur noch 32,4 % (Grafik 1).

## Österreichische Bauwirtschaft: Welche Faktoren beeinträchtigen die Geschäftstätigkeit?



Quelle: WIFO, Europäische Kommission.

Die Umfrage zeigt, dass im April und Mai 2021 Arbeitskräfte- und Materialmangel die wichtigsten Produktionshemmnisse darstellten.<sup>1</sup> Bei 31,1 % der Unternehmen war Arbeitskräftemangel das wichtigste Produktionshemmnis, während bei 26,5 % der Unternehmen vorwiegend Materialmangel die Geschäftstätigkeit bremste. Demgegenüber waren Liquiditätsmangel sowie die schwache Nachfrage für weniger als 7 % der Unternehmen Faktoren, welche die Geschäftstätigkeit wesentlich beeinträchtigten. Auch in anderen Euroraumländern wie in Deutschland waren zuletzt Materialmangel und Arbeitskräftemangel wichtige Produktionshemmnisse in der Bauwirtschaft. Bemerkenswert ist außerdem, dass der Anteil der österreichischen Unternehmen, die beabsichtigen in den nächsten drei Monaten ihre Preise zu erhöhen, zuletzt einen Höchststand seit Beginn der Umfrage erreichte.

Materialaufwendungen sind ein Kostenfaktor unter mehreren und machen laut Leistungs- und Strukturstatistik in der gewerblichen Wirtschaft zwischen 22 % (Baubranche) und 71 % (Energieversorgung) der Gesamtaufwendungen aus. Weit weniger wichtig sind Materialkosten im Handel und bei Dienstleistungen, wo Lohnkosten eine vergleichsweise wichtigere Ausgabenposition sind.

### Anstieg der Baukosten und Materialpreise in Zahlen

In Österreich wird die Kostenentwicklung in der Baubranche im Baukostenindex (BKI) abgebildet. Der BKI misst die Entwicklung der Kosten für Material und Löhne, die von den Bauunternehmen zu tragen sind. Von Statistik Austria wird ein BKI für die Sparten Wohnhaus- und Siedlungsbau, Straßenbau, Brückenbau sowie Siedlungswasserbau geführt. Die Kosten unterteilen sich in Lohnkosten (beim Wohnhaus- und Siedlungsbau 49 % des Warenkorbes) und Sonstige Kosten (51 % des Warenkorbes), wobei die Sonstigen Kosten im Wesentlichen Materialkosten erfassen.

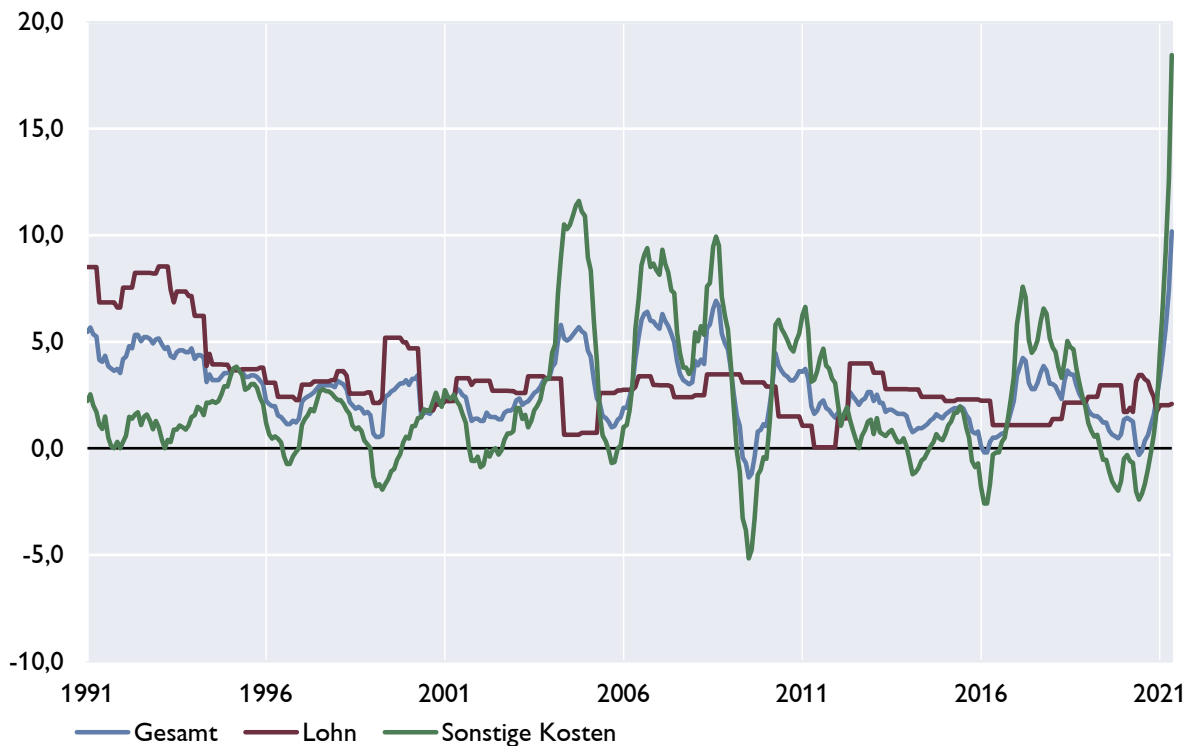
<sup>1</sup> Die Fragestellung der Umfrage lautet: Unsere Produktion ist zurzeit (bitte nur eine Antwortmöglichkeit ankreuzen) (1) ohne Schwierigkeiten möglich (2) primär behindert durch: a) unzureichende Nachfrage, b) Mangel an Arbeitskräften, c) Materialmangel/ Kapazitätsengpässe, d) Finanzierungsprobleme, e) sonstige Gründe.

Während der Anstieg der Lohnkosten im BKI für den Wohn- und Siedlungsbau im Vergleich zum Vorjahr im Zeitraum von Dezember 2020 bis Mai 2021 durchschnittlich bei etwa 2,0 % pro Monat lag, stiegen die Sonstigen Kosten (Materialkosten) im selben Zeitraum um durchschnittlich 8,9 %. Im Mai 2021 betrug die Inflationsrate der Materialkosten 18,5 %, ein historischer Höchstwert in der seit Jänner 1990 monatlich publizierten Zeitreihe.

Grafik 2

## Baukostenindex für Wohn- und Siedlungsbau: Gesamtbaukosten

Veränderung zum Vorjahr in %

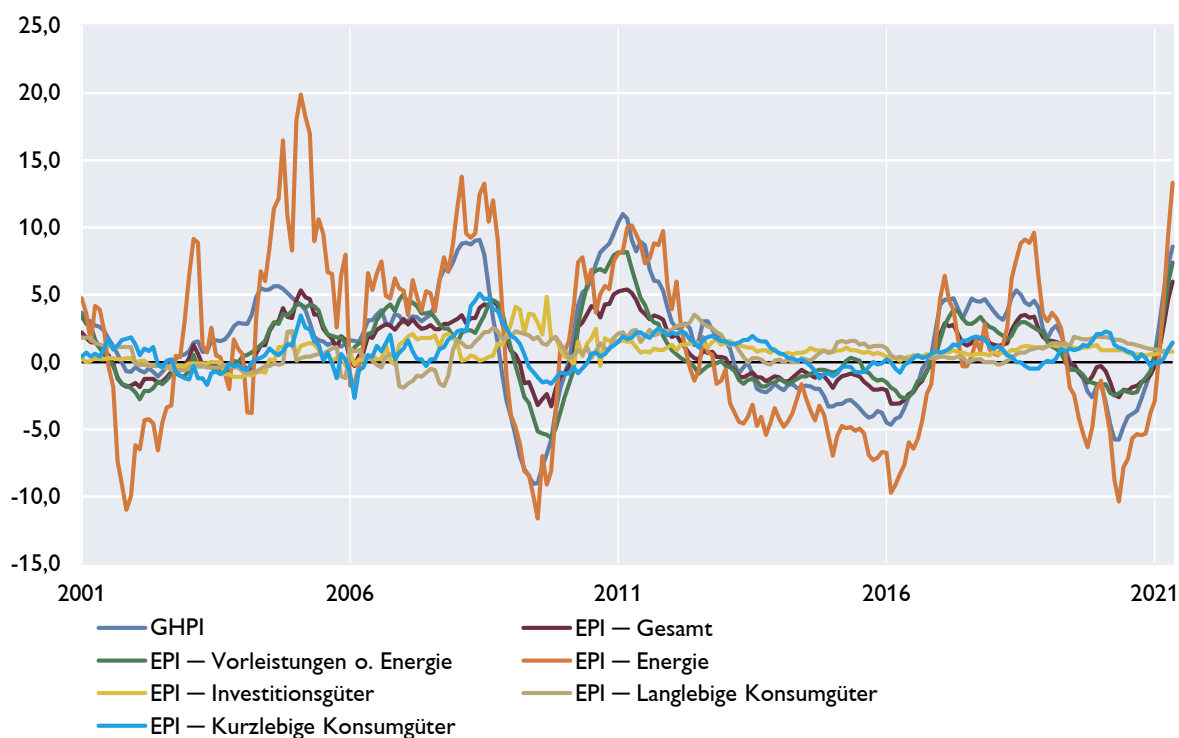


Quelle: Statistik Austria.

Die Materialkosten des BKI werden zu einem Großteil aus dem Großhandelspreisindex (GHPI) sowie dem Erzeugerpreisindex (EPI) übernommen. Der GHPI bildet die Verkaufspreise der vom Großhandel abgesetzten Waren ab, während der EPI für den Produzierenden Bereich die Ab-Werk-Preise jener Güter erfasst, die von Erzeugungsbetrieben hergestellt und abgesetzt werden. Preisdruck aufgrund steigender Material- und Lieferkosten besteht somit in erster Linie auf Ebene der Großhandels-, Import- und vor allem Erzeugerpreise. Für eine mögliche Übertragung auf die Verbraucherpreise der nichtenergetischen Konsumgüter wäre zu erwarten, dass zuerst Preissteigerungen bei den Erzeugerpreisen der langlebigen und kurzlebigen Konsumgüter stattfinden. Wie in Grafik 3 jedoch ersichtlich, waren bis inklusive Mai 2021 keine nennenswerten Preisanstiege bei Konsum- und Investitionsgütern im EPI erkennbar (Mai 2021: 1,4 % bei den langlebigen Konsumgütern und 1,5 % bei den kurzlebigen Konsumgütern).

## Erzeugerpreisindex und Großhandelspreisindex

Veränderungen zum Vorjahr in %



Quelle: Statistik Austria.

Eine detaillierte Betrachtung der Preisentwicklung einzelner, für den Baubereich relevanter Rohstoffe sowie wesentlicher Komponenten des GHPI geben Aufschluss darüber, welche Materialien hauptverantwortlich für die beobachtete Preisentwicklung im GHPI, EPI und BKI sind.<sup>2</sup> Der HWWI-Gesamtindex<sup>3</sup> für Rohstoffe ohne Energie lag im Juni 2021 58,2 % über dem Vorjahreswert. Die Inflationsrate der Energiepreise im HWWI betrug 98,5 % für Juni 2021, während die Preise für Eisenerz und Stahlschrott rund 88 % über dem Wert des Vorjahres lagen. Ebenso wurden in den letzten Monaten markante Anstiege bei den Holzpreisen, aber auch bei agrarischen Rohstoffen und Nicht-Eisen-Metallen verzeichnet. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Preisentwicklung laut GHPI. Sowohl die Preise für Eisen und Stahl, aber auch für Holz, Gummi und Kunststoff, Flachglas sowie Anstrichmittel weisen auf einen deutlichen Aufwärtstrend hin. Auf den internationalen Rohstoffmärkten waren bei Redaktionsschluss allerdings bei einigen Rohstoffen (z. B. Holz oder Kupfer) wieder rückläufige Preise zu beobachten.

### Auswirkungen auf Verbraucherinnen und Verbraucher: Bau- und Materialkosten im HVPI

Eine Korrelationsanalyse ermöglicht einen ersten Eindruck, ob bzw. welcher Zusammenhang zwischen den Baukosten und der HVPI-Inflation besteht. Grafik 4 zeigt die

<sup>2</sup> Ein weiterer Index, der die Preisentwicklung in der Baubranche betrachtet, ist der Baupreisindex (BPI), der die Entwicklung der Marktpreise für repräsentative Baueinzelleistungen abbildet. Bis inklusive erstes Quartal 2021 waren keine auffallenden Preissteigerungen im BPI erkennbar (2,8 % im ersten Quartal 2021; 2,6 % im Jahr 2020).

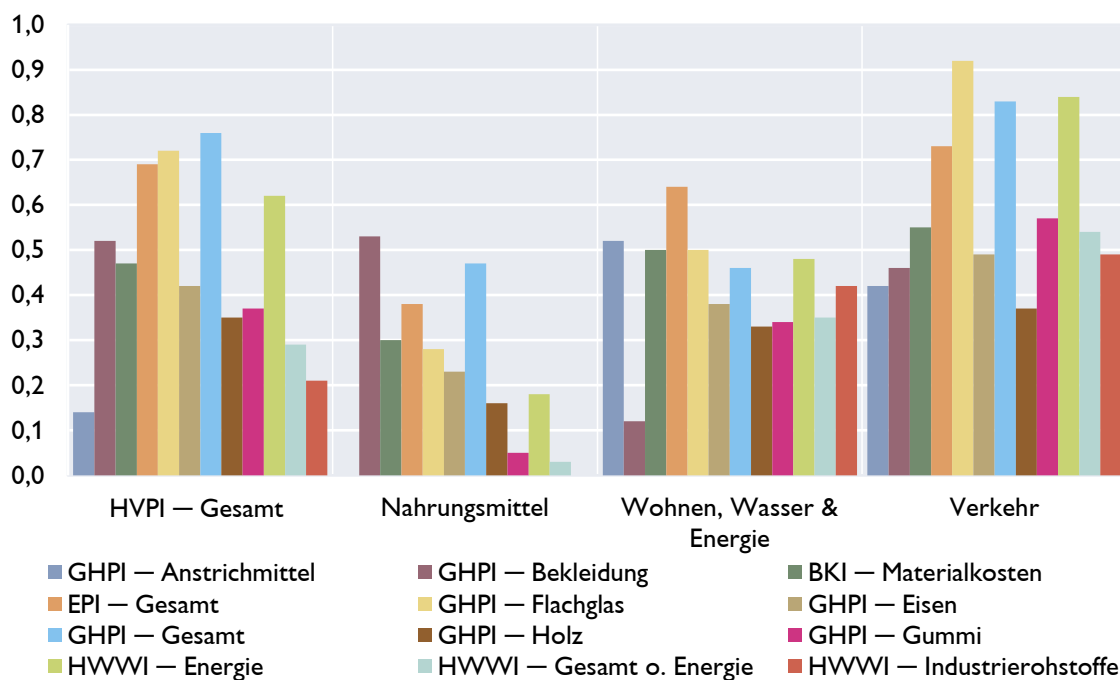
<sup>3</sup> Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut.

Korrelationskoeffizienten der Inflationsraten ausgewählter Kategorien des HVPI mit den Preissteigerungsraten diverser Rohstoffe und Bauindizes.

Grafik 4

## Korrelationen: HVPI-Inflation und Bau- bzw. Materialkosten

Korrelationskoeffizient



Quelle: OeNB, Eurostat, Statistik Austria.

Aus der Grafik ist ein positiver Zusammenhang zwischen HVPI-Inflation und den Materialkostenanstiegen erkennbar. Besonders ausgeprägt ist dieser in den Bereichen „Verkehr“ und „Wohnen, Wasser und Energie“. Gemessen am Korrelationskoeffizienten besteht der stärkste positive Zusammenhang der HVPI-Inflation mit den Großhandelspreisen insgesamt, sowie Flachglas, den Erzeugerpreisen und Energie. Bei der Interpretation der Grafik ist zu beachten, dass es sich hierbei lediglich um Korrelationen handelt und daher kein Aufschluss über kausale Zusammenhänge oder quantitative Größen betreffend die Übertragung von Materialkostenanstiegen auf die HVPI-Inflation möglich ist. Darüber hinaus spiegeln sich gewisse Rohstoffpreise wie z. B. die Rohölpreise sowohl in der HVPI-Inflation wider, da diese stark positiv mit den Benzin- und Ölpreisen korreliert sind, als auch in den Baukosten, da Rohöl für die Produktion von Bitumen und anderen Baumaterialien verwendet wird und auch die Transportkosten beeinflusst.

Während sich steigende Treibstoffpreise unmittelbar im BKI und HVPI widerspiegeln, ist davon auszugehen, dass eine Überwälzung steigender Produktionskosten auf die Verbraucherpreise in anderen Kategorien (z. B. bei nichtenergetischen Konsumgütern) mehrere Monate oder Jahre in Anspruch nehmen kann.<sup>4</sup> Zum einen nimmt die Produktion selbst eine gewisse Zeit in Anspruch, zum anderen werden Preise oft auch längerfristig in Verträgen festgelegt und Kostenanstiege somit nicht sofort eingepreist. Um mögliche verzögerte Zusammenhänge zu erkennen, werden Korrelationen zwischen Preissteigerungsraten des BKI mit mehreren Monaten Verzögerung und

<sup>4</sup> Siehe auch: What can recent developments in producer prices tell us about pipeline pressures? ECB Economic Bulletin Box. Issue 3/2017.

der kontemporären HVPI-Inflation analysiert. In diesem Fall zeigen sich beispielsweise in der Kategorie „Hausrat und Instandhaltung des Hauses“ statistisch signifikante positive Zusammenhänge sowohl für Einrichtungsgegenstände und Bodenbeläge als auch für Haushaltsgeräte, Werkzeuge und Geräte für Haus und Garten sowie Waren und Dienstleistungen für die laufende Haushaltsführung. Ohne die Berücksichtigung verzögerter Effekte sind keine positiven Zusammenhänge erkennbar.

## Baukosten und Materialpreise: mögliche Auswirkungen auf die Eigentums- und Mietpreise

Der im Jahresverlauf 2020 beschleunigte Trend stark steigender Preise für Wohnimmobilien setzte sich zu Jahresbeginn 2021 unvermindert fort. Die Wohnimmobilienpreise stiegen österreichweit im ersten Quartal 2021 um 12,3 %. Preistreibend wirkten neben Einfamilienhäusern auch neue Eigentumswohnungen. Diese Anstiege sind allerdings nicht auf die gestiegenen Preise für Baumaterialien zurückzuführen, sondern auf die gestiegene Nachfrage. Das aufgrund der COVID-19-Pandemie stark genutzte Homeoffice dürfte den Wunsch nach Wohnen im Grünen bzw. mit Garten verstärken. Gleichzeitig wird aufgrund der niedrigen Zinsen vermehrt in Immobilien investiert. Dies bewirkt einen zunehmenden Preisdruck bei Wohnimmobilien (siehe dazu Immobilien aktuell – Österreich Q2/21).

Die gestiegenen Materialkosten haben bisher weder auf die Baubewilligungen noch auf die Fertigstellungen einen erkennbaren negativen Effekt. Selbst wenn es gegenwärtig vereinzelt zu verzögerten Fertigstellungen kommt, würden sich mögliche Auswirkungen auf die Eigentums- und in weiterer Folge Mietpreise mehrheitlich erst in den nächsten Jahren zeigen. So zeigt sich beispielsweise der stärkste positive (statistisch signifikante) Zusammenhang zwischen dem Immobilienpreisindex und den Materialkosten im BKI, wenn letztere um vier Jahre verzögert in die Analyse einfließen. Ähnliches trifft auch auf den Baupreisindex zu.<sup>5</sup> Darüber hinaus signalisieren Rückgänge bei einigen Preisen auf den internationalen Rohstoffmärkten bereits ein mögliches Abflachen der Baukostenanstiege im weiteren Jahresverlauf 2021.

Bei der Frage nach möglichen Spillover-Effekten von Immobilienpreissteigerungen auf den Mietmarkt sind einige Faktoren zu beachten. Von den 4 Mio Haushalten (im Jahr 2020, Mikrozensus) leben ca. 42 % in Mietwohnungen. Davon bilden die geförderten Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen etwa 60 % des heimischen Mietmarktes. Der in Österreich hohe Anteil an regulierten Mieten dürfte eine Übertragung von Immobilienpreissteigerungen auf den Mietmarkt erschweren.<sup>6</sup> Außerdem wurden in den letzten Jahren sehr viele neue Mietwohnungen fertiggestellt, womit das Angebot gegenwärtig stärker wächst als die Nachfrage.<sup>7</sup> Diese Bauprojekte wurden vor zwei bis drei Jahre begonnen und sind daher nicht von aktuell steigenden Baukosten betroffen. Für das Jahr 2021 wird somit insbesondere in Wien nicht mit einer steigenden Teuerungsrate für Mieten am freien Markt gerechnet.

---

<sup>5</sup> Genauere Aussagen in Hinblick auf quantitative und zeitliche Effekte der Baukostensteigerungen auf die Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise erfordern komplexere Modelle und sind mittels einfacher deskriptiver Statistik nicht möglich.

<sup>6</sup> Hohe Baukosten wären insbesondere für den Gemeinnützigen Sektor problematisch, da die Kosten möglicherweise nicht zur vollen Höhe an Mieter weitergegeben werden können (Prinzip der „Kostendeckung“).

<sup>7</sup> 2019 wurde mit 77.699 fertiggestellten Wohnungen der höchste Wert seit 1980 verzeichnet.

## Schlussfolgerungen

Die österreichische Baubranche hat sich in den vergangenen Monaten rasch von der Krise erholt und berichtet – wie auch in vielen anderen Industrieländern – von einer sehr guten Auftragslage. Internationale Transportengpässe und auch zunehmender Materialmangel ließen in den letzten Monaten den Kostendruck in der Baubranche steigen.

Die Materialkostenanstiege im Baukostenindex erreichten zuletzt historische Höchstwerte, wobei hierfür vor allem der Anstieg einiger Rohstoffpreise wie z. B. Rohöl, Eisen und Stahl, und Holz verantwortlich war. Bis jetzt spiegelten sich diese Preissteigerungen jedoch nicht in den Erzeugerpreisen für Konsumgüter wider, welche ein wichtiger Indikator für Preisdruck aus den vorgelagerten Produktionsstufen auf die Verbraucherpreise nichtenergetischer Industriegüter sind. Selbst wenn die Erzeugerpreise steigen, ist davon auszugehen, dass eine Überwälzung auf die Verbraucherpreise mehrere Monate oder mitunter sogar Jahre in Anspruch nehmen wird. Eine Übertragung gestiegener Baukosten oder Baupreise auf die Miet- oder Immobilienpreise würde sogar noch länger dauern. Mittels einer Korrelationsanalyse wurden moderate positive Zusammenhänge zwischen den Immobilienpreisen und den mehrere Jahre zurückliegenden BKI bzw. BPI festgestellt. Der jüngste Anstieg der Immobilienpreise ist somit nicht auf die steigenden Bau- und Materialkosten, sondern vorrangig auf die gestiegene Nachfrage zurückzuführen.

Auf den internationalen Rohstoffmärkten gibt es bereits erste Anzeichen dafür, dass die ungewöhnlich hohen Preisanstiege langsam abklingen. In den letzten Wochen fielen die internationalen Preise für Holz, Kupfer sowie Mais. Auch die Terminnotierungen für Rohöl legen nahe, dass ein Großteil der stark kostentreibenden Effekte der Rohstoffpreise im zweiten Halbjahr 2021 ausläuft. Abgesehen davon wird die Preissetzung maßgeblich von anderen Faktoren als den Materialkosten bestimmt, weshalb davon auszugehen ist, dass sich der derzeitige Kostenanstieg weder in einem zusätzlichen Anstieg der Verbraucherpreise noch in einer weiteren Beschleunigung der Miet- und Immobilienpreise niederschlagen wird.