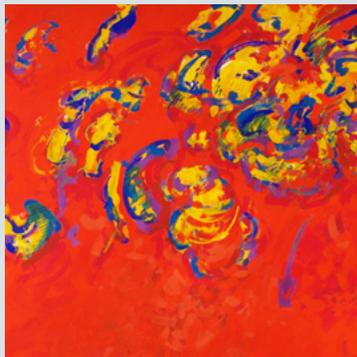


**30** Jahre

**BRANCHENRADAR**

Zahlen, die sich auszahlen.



N° 09

# BAU-Journal 2022

Österreich-Ausgabe

Wien | Februar 2022





## Editorial

*Es war das Jahr 1992, als alles begann: Der BRANCHENRADAR, damals noch Teil von KREUTZER FISCHER & PARTNER Consulting, startete in sein erstes volles Geschäftsjahr. Seit damals waren es nahezu jährlich neue Herausforderungen, die uns aus der Reserve lockten. Heute sind es – abseits der Covid-19-Pandemie – Themen wie Lieferengpässe, Facharbeitermangel und rasch steigende Preise, die die tägliche Arbeit mitbestimmen. Gerade in Zeiten wie diesen ist es wichtig, sich auf gewohnte Qualität verlassen zu können, das trifft vor allem auch auf Marktdaten zu. Der BRANCHENRADAR hat sich als fixe Größe in der Marktforschung etabliert. Und das wollen wir 2022 – nach 30 Geschäftsjahren – mit Ihnen feiern.*

*Ich freue mich sehr, Ihnen in unserem Jubiläumsjahr die bereits neunte Ausgabe des BRANCHENRADAR BAU-Journals für den österreichischen Markt übermitteln zu dürfen. Wie in den Jahren davor, finden Sie im BRANCHENRADAR BAU-Journal 2022 einen Abriss aus unseren aktuellen Marktstudien zu den konjunkturellen Rahmenbedingungen und der Entwicklung der Bauwirtschaft sowie einen spannenden Beitrag über die Rolle des Bausektors zur Erreichung der Klimaziele. Ergänzt wird das Magazin durch einen Auszug aus dem in diesem Jahr erscheinenden Buch von Andreas Kreutzer, in welchem sehr gelungen auf vielschichtige Weise die letzten dreißig Jahre Wohnbau in Österreich beleuchtet werden. Übrigens, die Bilder am Beginn jedes Kapitels stammen aus den Kunstsammlungen des BRANCHENRADAR sowie aus der Privatsammlung von Andreas Kreutzer (Sammlung VDB).*

*Es wird ein spannendes Jahr voller Herausforderungen, aber auch neuer Chancen. Es lohnt sich, dran zu bleiben!*

*Falls Sie zu den Ausführungen Fragen haben, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren, denn oft lohnt sich ein persönliches Gespräch, um Unklarheiten auszuräumen. Wir sehen es so, wie einst Henry Ford: „Zusammenkommen ist ein Beginn, Zusammenbleiben ist ein Fortschritt, Zusammenarbeiten ist ein Erfolg“. Und genau das wünschen wir uns.*

*Ich hoffe, dass das BRANCHENRADAR BAU-Journal wieder Ihr Interesse findet und wünsche Ihnen ein erkenntnisreiches Studium.*



Ihre  
Aferdita Bogdanovic  
Head of Marketing & Sales



# Inhalt

- 07 |** 1 – Konjunkturelle Rahmenbedingungen | Österreich
- 11 |** 2 – Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich
- 17 |** 3 – Entwicklung im Hochbau | D-A-CH
- 21 |** 4 – Vom Existenziellen und wie es sich veränderte | Auszug aus dem Buch zu 30 Jahre Wohnbau in Österreich (1990-2020)
- 25 |** 5 – Die Bauwirtschaft als Spielball im Kampf gegen den Klimawandel
- 29 |** 6 – 30 Jahre BRANCHENRADAR
- 33 |** 7 – BRANCHENRADAR Studienprogramm 2022 | Österreich



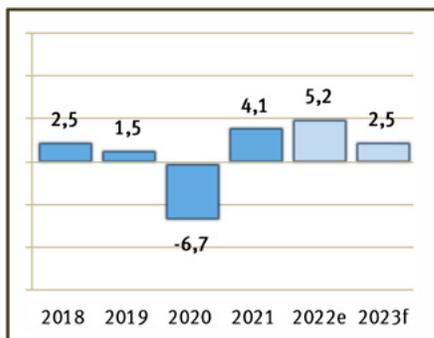
# 1

# Konjunkturelle Rahmenbedingungen | Österreich

Nach der tiefen Rezession im Jahr 2020 kommt die Weltwirtschaft im vergangenen Jahr wieder in Fahrt. Nach vorläufigen Berechnungen der OECD vom November des Vorjahres dürfte das weltweite Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 wieder real, also preisbereinigt, um +5,6% geg. VJ wachsen. Erwartungsgemäß entwickelt sich auch die österreichische Volkswirtschaft wieder klar positiv, wenngleich die ordnungspolitischen Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung von Covid-19 zu Jahresbeginn und dann nochmals kurz vor Weihnachten zweifelsohne Wachstum kosten. Trotz alledem wächst gemäß WIFO-Prognose vom Dezember 2021 das Bruttoinlandsprodukt im abgelaufenen Jahr real um +4,1% geg. VJ, womit jedoch – im Gegensatz zum globalen Trend – der Rückgang aus 2020 (-6,7% geg. VJ) noch nicht zur Gänze wettgemacht werden kann. Der gesamtwirtschaftliche Aufschwung erfasst alle relevanten makroökonomischen Sektoren: Substanziell – um real jeweils rund vierzehn Prozent gegenüber Vorjahr – erhöhen sich im Jahr 2021 die Warenimporte (+14,5% geg. VJ) und die Warenexporte (+14,0% geg. VJ). Überdurchschnittlich rasch wachsen zudem die Bruttoanlageinvestitionen um real +5,7% geg. VJ, sowohl angeschoben von den Ausrüstungsinvestitionen (real +6,3% geg. VJ) als auch von Bauten (real +4,9% geg. VJ). Die Bauinvestitionen liegen damit auch preisbereinigt bereits wieder über Vorkrisenniveau. Nicht so der Private Konsum. Zwar steigen im vergangenen Jahr auch die privaten Konsumausgaben signifikant um real +3,4% geg. VJ, trotzdem bleibt man deutlich hinter der Nachfrage von 2019 zurück. Im ersten Corona-Jahr verlor man 8½ Prozent an Volumen. Insbesondere der Dienstleistungssektor hinkt der Gesamtentwicklung nach wie vor hinterher, müssen doch viele Betriebe in Summe nahezu ein halbes Jahr geschlossen halten. Deutliche Zuwächse gibt es hingegen bei dauerhaften Konsumgütern (real +11,0% geg. VJ), weshalb auch die Sparquote wieder sinkt. Mit 11,4% des verfügbaren Einkommens bleibt sie trotzdem vergleichsweise hoch.

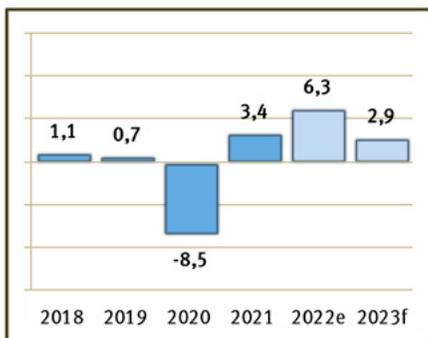
## Ausgewählte Konjunkturindikatoren

Bruttoinlandsprodukt | real



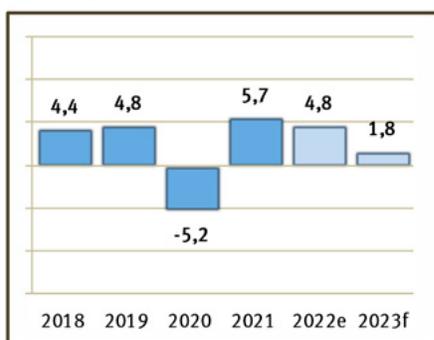
[Abw. geg. VJ in %]

Private Konsumausgaben<sup>1</sup> | real



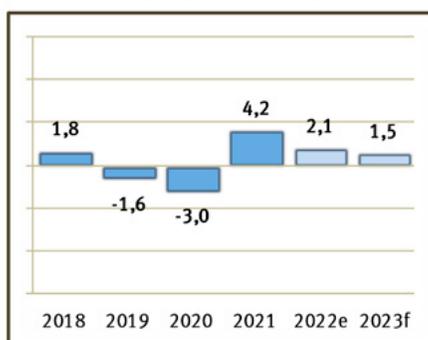
[Abw. geg. VJ in %]

Bruttoanlageinvestitionen total | real



[Abw. geg. VJ in %]

Bruttowertschöpfung: Bauwirtschaft | real



[Abw. geg. VJ in %]

Ann: <sup>1</sup>inkl. Privater Organisationen ohne Erwerbszweck

Quelle: WIFO [alle]

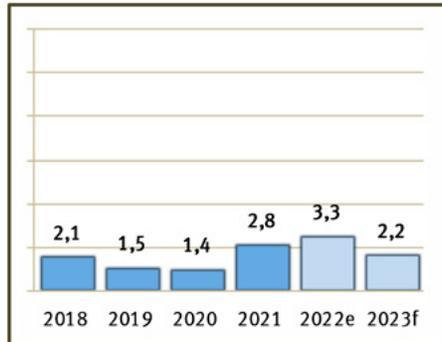
Auch auf dem Arbeitsmarkt ist die wirtschaftliche Erholung spürbar. Laut WIFO wächst die Anzahl der Erwerbstätigen im Jahr 2021 um zwei Prozent geg. VJ. Da jedoch eine darüber hinausgehende Anzahl von Personen, die im ersten Corona-Jahr den Arbeitsmarkt verließ, wieder eingegliedert wird (Erwerbspersonen), steigt auch die standardisierte Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte auf 6,4 Prozent. Dass trotz steigender Beschäftigung das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte – real – lediglich auf Vorjahresniveau stagniert, hat viel mit der deutlich anspringenden Inflation zu tun. Im Jahr 2021 erhöhen sich die Verbraucherpreise um satte +2,8% geg. VJ. Als Preistreiber erweisen sich einmal mehr die steigenden Kosten fürs Wohnen, daneben auch für Restaurants und Hotels. Ins-

besondere schlagen aber die rasch anziehenden Energiepreise durch, weshalb die Ausgabengruppe „Verkehr“ die mit Abstand höchste Teuerung aufweist. So notiert etwa Rohöl der Sorte Brent (Rohöl | UK Brent) im Jahresdurchschnitt auf Dollarbasis um knapp siebzig Prozent höher als im Jahr davor, bei mehr als \$ 71,- pro Fass. So teuer war Rohöl zuletzt im Jahr 2018. Darüber hinaus schnellen auch in anderen Rohstoffmärk-

## Konjunkturelle Rahmenbedingungen für Österreich

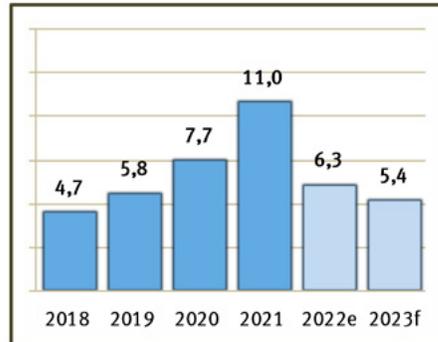
### BRANCHENRADAR DASHBOARD | Ausgewählte Preisindizes

Verbraucherpreise (Inflation) | HVPI



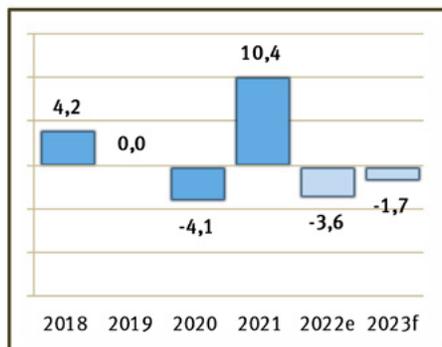
[Abw. geg. VJ in %]

Häuserpreisindex | total



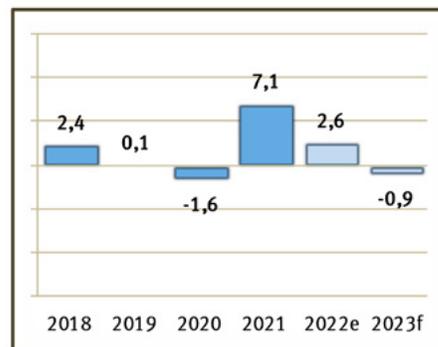
[Abw. geg. VJ in %]

Großhandelspreise | GHPI



[Abw. geg. VJ in %]

Erzeugerpreise | EPI-Sachgüter



[Abw. geg. VJ in %]

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR [alle]

übergeht und damit keine Maßnahmen gegen eine Verbreitung mehr gesetzt werden müssen, wird nach Einschätzung des WIFO die Wirtschaftsleistung auch im Jahr 2022 robust wachsen. Bei einem anhaltend hohen Preisauftrieb (Inflation) von etwa drei Prozent geg. VJ rechnet man mit einem realen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um +5,2% geg. VJ, womit der Wirtschaftseinbruch aus 2020 auch nachfrageseitig endlich überwunden wäre. Laut dem Modell der Wirtschaftsforscher wird der prognostizierte Aufschwung im laufenden Jahr noch stärker als sonst vom Privaten Konsum getragen. Die Experten erwarten einen Anstieg der privaten Konsumausgaben um real +6,3% geg. VJ. Warenimporte (real +4,3% geg. VJ), Warenexporte (real +5,0% geg. VJ) und Bruttoanlageinvestitionen (real +4,8 % geg. VJ) wachsen demgegenüber signifikant langsamer, die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft sogar nur noch um real +2,1% geg. VJ. Insofern wäre es fatal, wenn die Ausweitung des Privaten Konsums nochmals durch Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens gebremst würde und damit der gesamte Wachstumspfad abermals zur Disposition stünde. Das wäre nicht nur im Hinblick auf die zu erwartenden Steuereinnahmen ein Thema, sondern auch relevant für die Entwicklung des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte. Denn obgleich die Inflation vermutlich nochmals leicht auf +3,3% geg. VJ anzieht, wird preisbereinigt ein Wachstum um +2,2% geg. VJ in Aussicht gestellt, nicht zuletzt als Folge der bei manchen Kollektivvertragsverhandlungen relativ hohen Abschlüsse. Die Anzahl der Erwerbstätigen erhöht sich 2022 vermutlich annähernd konstant um +1,8% geg. VJ. Da das Arbeitskräftepotential zunehmend stärker ausgeschöpft wird, sinkt auch die Arbeitslosenquote auf 4,8 Prozent der Erwerbspersonen.

ten die Preise rasch nach oben. Im Vergleich zu 2020 zieht der Preisindex für Industriemetalle (IMP-Industriemetalle) um rund dreißig Prozent an, der Rohstoffpreisindex HWWI um 76 Prozent. Das alles wirkt sich natürlich auch auf die Erzeuger- und Großhandelspreise aus. Der Erzeugerpreis für Sachgüter - EPI wächst im Jahr 2021 um +7,1% geg. VJ und der Großhandelspreisindex - GHPI um +10,4% geg. VJ. In Anbetracht einer vergleichsweise stabilen Preisentwicklung in den drei Jahren davor, erzeugt der unerwartete, äußerst kräftige Preisauftrieb vielerorts einen Schock, der da und dort auch Verwerfungen in der Nachfrage nach sich zieht.

**PROGNOSE 2022:** Unter der Annahme, dass gegen Mitte des Jahres die CoV-19-Pandemie – zumindest in Europa – in eine zu bewältigende Endemie

[Lesen Sie mehr Informationen zum konjunkturellen Rahmen in jedem BRANCHENRADAR]





# Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich

Nachdem die Bauwirtschaft bereits das Krisenjahr 2020 vergleichsweise gut überstand, startet man im Folgejahr eindrucksvoll durch. Im Jahr 2021 erhöht sich der Bauproduktionswert um +11,0% geg. VJ auf knapp € 50,9 Milliarden. Damit wird um beinahe € 5,1 Milliarden mehr verbaut als im Jahr davor. Allerdings ist das substantielle Wachstum zumindest etwa zur Hälfte auf steigende Preise zurückzuführen, wächst doch laut Statistik Austria der Baupreisindex für Hoch- und Tiefbau (BPI) im Jahresabstand um +5,2 Prozent. Preisbereinigt (zu Preisen von 2020) halbiert sich der Anstieg der Bauleistung somit auf +5,8% geg. VJ. Allerdings streut im Jahr 2021 der Preisauftrieb in den Bausparten mehr denn je. Während der Anstieg im Index Tiefbau sogar auf +1,3% geg. VJ (2020: 1,8% geg. VJ) sinkt, schnellt der Wert im Hochbau auf plus acht Prozent geg. VJ hoch. Im Wohnbau steigen die Preise um +7,8% geg. VJ, im Nicht-Wohnbau um +8,2% geg. VJ. Doch möglicherweise ist auch das noch zu wenig. Bekannthermaßen bildet der Baupreisindex im Hochbau schwerpunktmäßig die Teuerung im großvolumigen Objektneubau ab. Bauvorhaben im Bereich der Sanierung sowie kleine Neubauprojekte werden kaum berücksichtigt. Genau dort entwickelt sich aber die Arbeitsproduktivität seit Jahrzehnten rückläufig, weshalb der reale Preisauftrieb signifikant über der offiziellen Preisentwicklung liegt. Um die Entwicklung der Baupreise möglichst realitätsnahe abzubilden, berechnen wir daher traditionell auf Basis der VGR einen gesonderten Index. Legt man diese Differenz im vergangenen Jahr auf die Preisentwicklung im Hoch- und Tiefbau um, steht ein Preisanstieg um +5,2% geg. VJ im BPI einem wohl realistischeren Preiswachstum um

## Bauproduktion | Laufende Preise

	2019	2020	2021	2022e
<b>Bauproduktion   in Mio. Euro</b>				
<b>Bauproduktion total</b>	<b>45 080</b>	<b>45 810</b>	<b>50 870</b>	<b>53 800</b>
Wohnbau	20 320	21 360	23 900	25 400
Nicht-Wohnbau	16 190	15 750	17 900	19 000
<b>Hochbau total</b>	<b>36 510</b>	<b>37 110</b>	<b>41 800</b>	<b>44 400</b>
<b>Tiefbau total</b>	<b>8 570</b>	<b>8 700</b>	<b>9 070</b>	<b>9 400</b>
<b>[Abweichung geg. VJ] in %</b>				
<b>Bauproduktion total</b>	<b>5,7</b>	<b>1,6</b>	<b>11,0</b>	<b>5,8</b>
Wohnbau	6,3	5,1	11,9	6,3
Nicht-Wohnbau	7,9	-2,7	13,7	6,1
<b>Hochbau total</b>	<b>7,0</b>	<b>1,6</b>	<b>12,6</b>	<b>6,2</b>
<b>Tiefbau total</b>	<b>0,5</b>	<b>1,5</b>	<b>4,3</b>	<b>3,6</b>

Datenbasis: Statistik Austria | Berechnungen & Prognose: BRANCHENRADAR

nominell im Hochbau deutlich rascher als im Tiefbau. Im Hochbau erhöht sich die Bauleistung um € 4,7 Milliarden (+12,6% geg. VJ) auf € 41,8 Milliarden, im Tiefbau um € 370 Millionen (+4,3% geg. VJ) auf € 9,1 Milliarden. Zudem entwickelt sich der Nicht-Wohnbau etwas dynamischer als der Wohnbau. Im Wohnbau wächst die Bauproduktion um € 2,5 Milliarden (+11,9% geg. VJ) auf € 23,9 Milliarden, im Nicht-Wohnbau um € 2,2 Milliarden (+13,7% geg. VJ) auf € 17,9 Milliarden. Angeschoben wird das Geschäft in beiden Gebäudetypen von Neubau und Renovierung gleichermaßen. Alles in allem steigt im Hochbau das Neubauvolumen um 2,9 Milliarden (+13,3% geg. VJ) auf € 24,7 Milliarden und der Renovierungsmarkt um € 1,8 Milliarden (+11,8% geg. VJ) auf insgesamt € 17,1 Milliarden. Befeuert wird der Wohnungsneubau zweifelsohne von der konstant günstigen Finanzierungslage und den weiterhin anziehenden Häuserpreisen und Wohnungsmieten. Der Effektivzinssatz für Wohnbaudarlehen verringert sich im Jahr 2021 auf nur noch 1,57 Prozent. Laut Statistik Austria erhöhen sich die Häuserpreise im Jahr 2021 insgesamt um elf Prozent geg. VJ, wobei vor allem am Sekundärmarkt mittlerweile

+8,1% geg. VJ in der Berechnung von BRANCHENRADAR.com Marktanalyse gegenüber. Im Tiefbau erhöht sich der Preisauftrieb auf +2,1 Prozent, im Hochbau um annähernd zehn Prozent geg. VJ. Damit weitet sich jedoch die Nachfrage im Wohn- und Tiefbau nur um etwa zwei Prozent aus und im Nicht-Wohnbau um vier Prozent. Und dann bleibt vom angesagten Bauboom nicht mehr ganz so viel übrig, wie vielerorts suggeriert wird. Nebenbei: Die Anzahl der Beschäftigten in der Bauwirtschaft wächst 2021 auch um rund drei Prozent.

Die im Jahr 2021 rasch steigenden Baupreise im Hochbau sind leicht erklärt: Den Bauunternehmen laufen die Baukosten davon. So katapultieren sich etwa im Wohnungs- und Siedlungsbau – laut Baukostenindex (BK) der Statistik Austria – die Gesamtbaukosten um mehr als zehn Prozent (+10,4% geg. VJ) nach oben. Kostentreiber sind aber weniger Löhne und Gehälter (die Arbeitskosten entwickeln sich mit +2,1% geg. VJ unauffällig), als vielmehr massiv steigende Materialpreise. Die Kosten für den Sonstigen Aufwand (Material-einkäufe und Leistungszukäufe, etwa bei Subunternehmen) erhöhen sich substantiell um +18,5% geg. VJ.

Infolge der in den Bausparten stark divergierenden Preisentwicklung wächst der Bauproduktionswert

## Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich

### Baubeginne | Neue Gebäude

	2019	2020	2021	2022e
<b>Baubeginne (Neubau)   Wohnbau in WE, NWB in Gebäuden</b>				
<b>Wohnbau total</b>	<b>60 740</b>	<b>62 480</b>	<b>66 980</b>	<b>59 500</b>
EFH   ZFH	17 660	18 030	18 860	19 410
MFH	43 080	44 450	48 120	40 090
<b>Nicht-Wohnbau<sup>1</sup></b>	<b>2 171</b>	<b>2 053</b>	<b>2 353</b>	<b>2 518</b>

Anm: <sup>1</sup> ohne landwirtschaftliche Nutzbauten | Quelle: BRANCHENRADAR

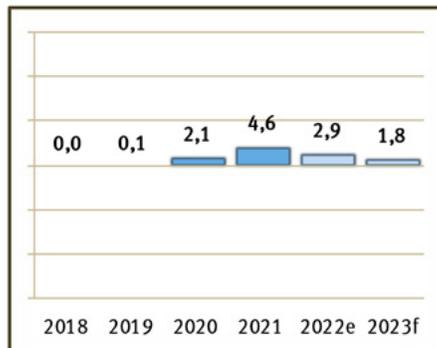
eine beängstigende Dynamik entsteht. Denn mit einem Preisplus von mehr als dreizehn Prozent (+13,4% geg. VJ) innerhalb eines Jahres kann man durchaus von Anzeichen einer Überhitzung sprechen. Im Neubau flacht die Preiskurve indessen bereits ab. Der Preisanstieg ist mit plus fünf Prozent geg. VJ dennoch weiterhin beachtlich. Die Gemengelage von sinkenden Zinsen, steigender Inflation und mancherorts durch die Decke gehenden Häuserpreisen führt zu einem Run auf Wohnbaudarlehen von Seiten privater Haushalte. Im vergangenen Jahr wächst der aushaftende Bestand an Wohnbaukrediten (Kreditvolumen) um +7,1% geg. VJ auf nahezu € 130 Milliarden.

Das im Jahr 2021 kräftige Wachstum im Wohnungsneubau ist auch auf eine deutliche Ausweitung der Baustarts zurückzuführen. Insgesamt erhöht sich die Anzahl der Baubeginne im Neubau um +7,2 Prozent geg. VJ auf 66.980 Wohneinheiten. Zuwächse gibt es sowohl im kleinvolumigen Wohnbau (EFH | ZFH) als auch im Geschoßwohnbau (MFH). Im vergangenen Jahr wird mit dem Bau von 18.860 Eigenheimen (+4,6% geg. VJ) und 48.120 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (+8,3% geg. VJ) begonnen. Noch dynamischer entwickelt sich der Nicht-Wohnbau. Nicht zuletzt wegen der im Vorjahr pandemiebedingt zurückgestellten und heuer aktivierten Projekte, springt die Neubautätigkeit eindrucksvoll an. Im Vergleich zu 2020 erhöht sich die Anzahl der in Bau gesetzten Gebäude um plus 14,6 Prozent auf 2.353 Objekte und bezogen auf die Bruttogeschoßfläche (BGF) um plus 11,1 Prozent auf rund 3,4 Millionen Quadratmeter.

**PROGNOSE 2022:** Die Aussichten für die Bauwirtschaft sind auch für das laufende Jahr positiv. Unter der Annahme sich konsolidierender Baupreise (nach BRANCHENRADAR-Berechnung gehen wir von einem Preisauftrieb um etwa vier Prozent aus), wächst die Bauproduktion nominell voraus-

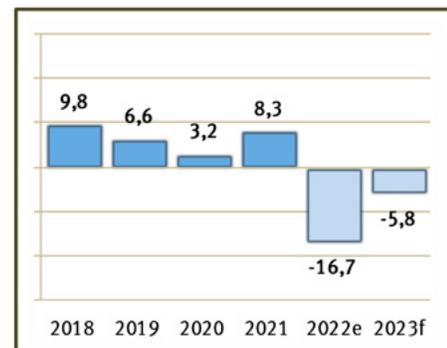
### Baubeginne

Baubeginne EFH + ZFH | Wohneinheiten



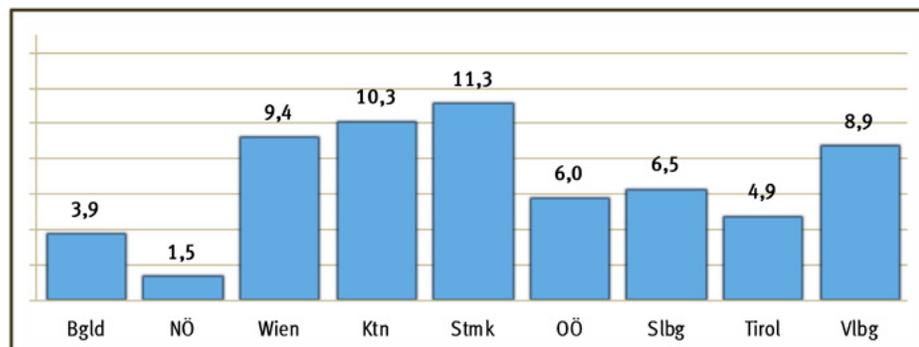
[Abw. geg. VJ in %]

Baubeginne MFH | Wohneinheiten



[Abw. geg. VJ in %]

Baubeginne Wohnbau 2021 vs. 2020 | Wohneinheiten



[Abw. geg. VJ in %]

Quelle: BRANCHENRADAR

## Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich

sichtlich um +5,8% geg. VJ. Preisbereinigt erhöht sich die Bauleistung damit im Jahr 2022 nochmals um +1,8% geg. VJ. Erlösseitige Zuwächse gibt es in allen Bausparten. Wohnbau und Nicht-Wohnbau wachsen nahezu synchron um rund sechs Prozent geg. VJ. Die Baukosten steigen in der Projektion indessen nur noch äußerst moderat und im Wesentlichen nur noch aufgrund eines höheren Personalaufwands. Die Materialkosten korrigieren sich vermutlich leicht nach unten. Insgesamt rechnen wir mit Kostensteigerungen von rund einem Prozent pro Jahr. Der Ausblick auf die weitere Entwicklung der Baubeginne ist indessen durchwachsen. Abgeleitet von den Baugenehmigungen und unter Berücksichtigung der gebäude- und länderspezifischen Zeitverzögerung bis zum Baustart, erwarten wir zwar im laufenden Jahr im kleinvolumigen Wohnbau einen nochmaligen Anstieg um +2,9% geg. VJ auf rund 19.400 Wohneinheiten, insgesamt entwickeln sich die Baustarts im Wohnbau aber augenscheinlich rückläufig. Im Vergleich zu 2021 rechnen wir alles in allem mit rund 7.400 Wohneinheiten (-11,2% geg. VJ) weniger, da im Jahr 2022 im großvolumigen Wohnbau die Anzahl der Baubeginne auf rund 40.100 Wohneinheiten (-16,7% geg. VJ) sinkt. Im Nicht-Wohnbau gehen wir für heuer nochmals mit einer steigenden Anzahl an Baubeginnen (+7,0% geg. VJ) aus, danach dürften sich die Nachzieheffekte aber erschöpfen, sodass sich die Neubauproduktion wieder auf das Niveau von 2021 konsolidiert. Damit liegt man aber noch immer um etwa zehn bis fünfzehn Prozent über dem mittelfristigen Durchschnitt.

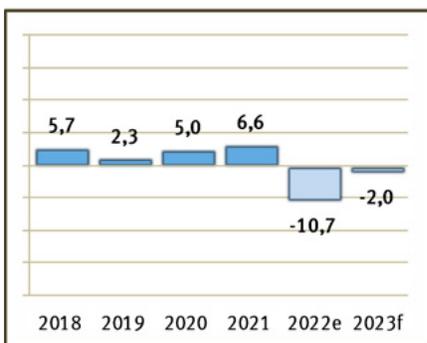
### Baubewilligungen | Wohnbau

	2019	2020	2021	2022e
<b>Wohnbau-Bewilligungen   Wohneinheiten</b>				
<b>Neubau total</b>	<b>68 160</b>	<b>62 600</b>	<b>56 090</b>	<b>56 390</b>
Neubau EFH   ZFH	18 830	19 780	21 090	18 830
Neubau MFH	49 330	42 820	35 000	37 560
<b>Zu- und Umbauten</b>	<b>15 670</b>	<b>15 600</b>	<b>16 960</b>	<b>14 310</b>

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

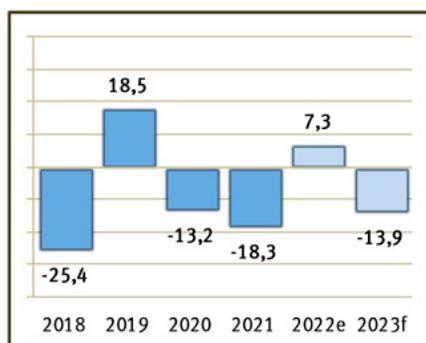
### Neubaubewilligungen | Wohnbau

Neubau-Bewilligungen EFH + ZFH | Wohneinheiten



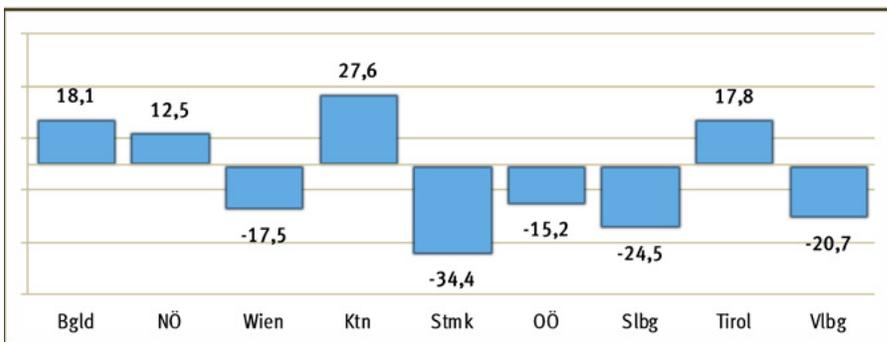
[Abw. geg. VJ in %]

Neubau-Bewilligungen MFH | Wohneinheiten



[Abw. geg. VJ in %]

Neubau-Bewilligungen Wohnbau 2021 vs. 2020 | Wohneinheiten



[Abw. geg. VJ in %]

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

## Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich

Die im Wohnbau – alles in allem – nachlassende Dynamik bei den Baustarts resultiert ursächlich aus der seit drei Jahren sinkenden Anzahl an Baubewilligungen für den großvolumigen Wohnungsneubau. Wurden im Jahr 2019 noch rund 49.300 Wohneinheiten genehmigt, waren es im Folgejahr 42.800 (-13,2% geg. VJ) und zuletzt sogar nur noch 35.000 Wohnungen (-18,3% geg. VJ). Zwar gehen wir im laufenden Jahr nochmals von einem volatilen Anstieg auf knapp 37.600 Wohneinheiten aus, dieser dürfte sich jedoch bereits im Folgejahr voraussichtlich auf unter 32.400 verkürzen. Bei EFH | ZFH wird hingegen im Jahr 2021 mit rund 21.100 Neubaubewilligungen (Wohneinheiten) der vorläufige Zenit erreicht, ebenso bei Zu- und Umbauten mit 16.960 Genehmigungen. Wir rechnen in beiden Fällen nicht, dass das Niveau zu halten ist. Vielmehr dürften sich bereits heuer die Neubaugenehmigungen bei Eigenheimen auf rund 18.800 und bei Zu- und Umbauten auf etwa 14.000 Wohneinheiten reduzieren.

[Lesen Sie mehr Informationen zum konjunkturellen Rahmen in jedem BRANCHENRADAR]



3

Bangerl  
99

# Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

Der Hochbau wächst im Jahr 2021 im gesamten D-A-CH-Raum signifikant. Insgesamt erhöht sich der Bauproduktionswert – zu laufenden Preisen – um +7,1% geg. VJ auf € 517,6 Milliarden. In Deutschland steigt die Bauleistung auf € 424,0 Milliarden (+6,9% geg. VJ), in Österreich auf € 41,8 Milliarden (+12,6% geg. VJ) und in der Schweiz auf umgerechnet 51,8 Milliarden Euro (+4,9% geg. VJ). Sowohl in Deutschland als auch in Österreich ist die Entwicklung jedoch stark preisgetrieben. In beiden Ländern erhöhen sich im Jahr 2021 die Baupreise im Hochbau – offiziell – um nahezu acht Prozent geg. VJ, in der Schweiz indessen nur um +2,5% geg. VJ. Warum die Baupreise in der Schweiz nicht rascher steigen ist leicht erklärt. Zwar steigen die Materialpreise auch dort auf breiter Front, wenngleich langsamer als in den Nachbarländern. Doch die höheren Materialkosten schlagen weniger stark auf den Baupreis durch, weil die Arbeitskosten einen vergleichsweise höheren Anteil ausmachen und diese auf Vorjahresniveau stagnieren.

## Baupreise | Hochbau total

D-A-CH	2019	2020	2021	2022e
<b>Baupreis Hochbau   Abw. geg. VJ in %</b>				
<b>D-A-CH MW ungew.</b>	<b>2,8</b>	<b>2,0</b>	<b>5,7</b>	<b>2,6</b>
Deutschland	4,4	2,9	7,9	3,4
Österreich	3,4	3,1	7,9	2,8
Schweiz	0,6	0,1	1,2	1,5

Quelle: Destatis, Statistik Austria, KOF | Prognose: BRANCHENRADAR

die Renovierung (+5,2% geg. VJ) um einen Tick dynamischer. In Deutschland und der Schweiz wächst der Wohnbau um etwa zwei Prozentpunkte rascher als der Nicht-Wohnbau, in Österreich ist es genau umgekehrt.

Die länderspezifische Wohnbaukonjunktur korreliert jedoch nicht überall mit der Entwicklung der Baubeginne aufgrund der phasenverschobenen Bauwirksamkeit von Neubauinvestitionen. Im Jahr 2021 steigt die Anzahl der Baustarts in Deutschland um +4,1% geg. VJ auf 307.400 Wohneinheiten und in Österreich sogar um +7,2% geg. VJ auf 66.980 Wohneinheiten. In der Schweiz stagnieren die Baubeginne mit 48.400 hingegen auf Vorjahresniveau. Insgesamt wird im Jahr 2021 im D-A-CH-Raum mit dem Bau von nahezu 423.000 Wohnungen begonnen.

**PROGNOSE 2022:** Der Ausblick auf 2022 ist durchwegs erfreulich, auch für den deutschen Markt. In Deutschland und Österreich schwächt sich der Preisauftrieb bei den Baupreisen deutlich ab auf rund drei Prozent geg. VJ. In der Schweiz liegt man mit +1,5% geg. VJ um die Hälfte darunter. Da die zu erwartenden Zuwächse bei der Bauleistung in allen Ländern über dem prognostizierten Preisanstieg liegen, ist mit einer Ausweitung der Nachfrage zu rechnen. In Deutschland wächst der Bauproduktionswert im laufenden Jahr – nominal – voraussichtlich um +4,7% geg. VJ, in Österreich

Infolge wächst die Bauleistung nachfrageseitig nur in Österreich und der Schweiz, während in Deutschland die Bauproduktion im Hochbau insgesamt preisbereinigt um etwa ein Prozent geg. VJ sinkt. In Österreich wird um etwa drei Prozent mehr gebaut als im Jahr davor, in der Schweiz um 2½ Prozent geg. VJ. Erlösseitig angeschoben wird die Hochbaukonjunktur auf allen Märkten von beiden Gebäudetypen und sowohl vom Neubau als auch von der Renovierung. In Deutschland entwickeln sich die Bauarten synchron, in Österreich der Neubau (+13,3% geg. VJ), in der Schweiz

## Bauproduktion | Hochbau total

Hochbau total	2019	2020	2021	2022e
<b>Bauproduktion [vlf]   in Mrd. Euro</b>				
<b>D-A-CH total</b>	<b>464,93</b>	<b>483,07</b>	<b>517,56</b>	<b>541,35</b>
Deutschland	378,48	396,62	424,00	444,00
Österreich	36,51	37,11	41,80	44,40
Schweiz <sup>1</sup>	49,94	49,34	51,76	52,95
<b>[Abweichung geg. VJ in %]</b>				
<b>DACH total</b>	<b>6,9</b>	<b>3,9</b>	<b>7,1</b>	<b>4,6</b>
Deutschland	8,1	4,8	6,9	4,7
Österreich	7,0	1,6	12,6	6,2
Schweiz	-1,9	-1,2	4,9	2,3

Anm: <sup>1</sup>fixer Wechselkurs | Quelle: BRANCHENRADAR

# Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

## Bauproduktion | Bauart

D-A-CH	2019	2020	2021	2022e
Bauproduktion [vlf]   in Mrd. Euro				
<b>Neubau total</b>	<b>229,45</b>	<b>241,43</b>	<b>259,27</b>	<b>272,86</b>
Deutschland	181,66	193,85	207,60	219,00
Österreich	21,14	21,81	24,70	26,30
Schweiz <sup>1</sup>	26,65	25,77	26,97	27,56
<b>Renovierung total</b>	<b>167,04</b>	<b>170,09</b>	<b>182,50</b>	<b>189,49</b>
Deutschland	128,38	131,22	140,60	146,00
Österreich	15,37	15,30	17,10	18,10
Schweiz	23,29	23,57	24,80	25,39

Anm: <sup>1</sup>fixer Wechselkurs | Quelle: BRANCHENRADAR

## Bauproduktion | Gebäudetypen

D-A-CH	2019	2020	2021	2022e
Bauproduktion [vlf]   in Mrd. Euro				
<b>Wohnbau total</b>	<b>263,69</b>	<b>276,60</b>	<b>298,74</b>	<b>313,83</b>
Deutschland	214,04	226,93	244,90	258,00
Österreich	20,32	21,36	23,90	25,40
Schweiz <sup>1</sup>	29,33	28,31	29,94	30,43
<b>Nicht-Wohnbau total</b>	<b>132,81</b>	<b>134,92</b>	<b>143,02</b>	<b>148,52</b>
Deutschland	96,00	98,14	103,30	107,00
Österreich	16,19	15,75	17,90	19,00
Schweiz	20,62	21,03	21,82	22,52

Anm: <sup>1</sup>fixer Wechselkurs | Quelle: BRANCHENRADAR

## Baubeginne | Wohnungsneubau total

	2019	2020	2021	2022e
Baubeginne (Wohnungsneubau)   in Wohneinheiten				
<b>D-A-CH total</b>	<b>393 000</b>	<b>405 940</b>	<b>422 780</b>	<b>427 200</b>
Deutschland <sup>1</sup>	284 700	295 200	307 400	319 500
Österreich	60 740	62 480	66 980	59 500
Schweiz <sup>2</sup>	47 560	48 260	48 400	48 200

Anm: <sup>1</sup>inkl. Wohnheimen, <sup>2</sup>inkl. Bestandsmaßnahmen

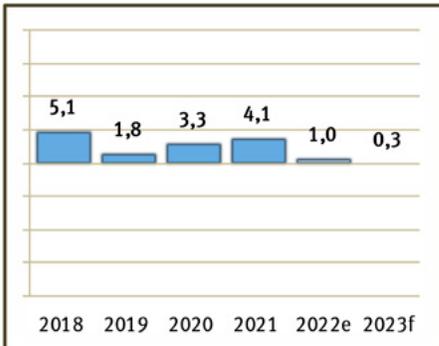
Quelle: BRANCHENRADAR

um +6,2% geg. VJ und in der Schweiz um +2,3% geg. VJ. Die Wachstumsbeiträge kommen abermals aus beiden Gebäudetypen und Bauarten, wenngleich die Entwicklung der Baustarts im Wohnbau bereits eine Trendwende ankündigt. Im heurigen Jahr wächst im D-A-CH-Raum die Anzahl der Baubeginne nur noch moderat um ein Prozent geg. VJ, in Österreich ist bereits mit einem Einbruch der Zahlen um rund elf Prozent geg. VJ zu rechnen. Auch bei den Baugenehmigungen geht es seit dem letzten Jahr tendenziell nach unten. In Österreich brechen die Neubaubewilligungen für neue Wohngebäude im Jahr 2021 um rund zehn Prozent ein und entwickeln sich im heurigen Jahr vermutlich seitwärts. In Deutschland werden im vergangenen Jahr nochmals um zwei Prozent mehr Wohneinheiten genehmigt als im Jahr davor. Im heurigen Jahr rechnen wir hingegen mit einer rückläufigen Entwicklung. In der Schweiz werden im letzten wie auch im heurigen Jahr konstant knapp 51.000 Bauvorhaben (Wohneinheiten) im Wohnbau bewilligt.

# Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

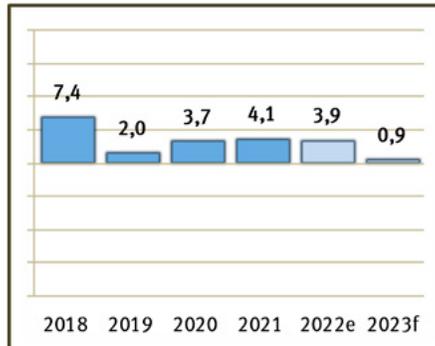
## Baubeginne D-A-CH

Baubeginne D-A-CH | Wohnungsneubau total



[Abw. geg. V] in %

Baubeginne Deutschland<sup>1</sup> | Wohnungsneubau total



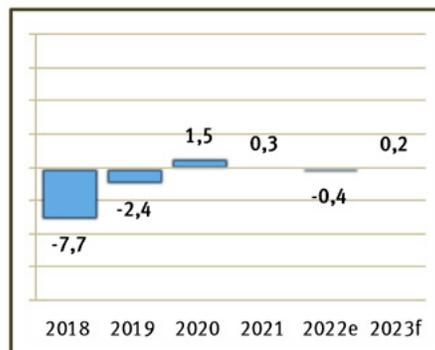
[Abw. geg. V] in %

Baubeginne Österreich | Wohnungsneubau total



[Abw. geg. V] in %

Baubeginne Schweiz<sup>2</sup> | Wohnbau total



[Abw. geg. V] in %

Anm: <sup>1</sup> inkl. Wohnheimen | <sup>2</sup> inkl. Zu- und Umbauten

Quelle: BRANCHENRADAR

Baubewilligungen | Wohnungsneubau total

Hochbau total	2019	2020	2021	2022e
Baubewilligungen (Wohnungsneubau)   in Wohneinheiten				
<b>D-A-CH total</b>	<b>430 810</b>	<b>432 740</b>	<b>432 590</b>	<b>428 690</b>
Deutschland <sup>1</sup>	310 900	319 300	325 700	321 600
Österreich	68 160	62 600	56 090	56 390
Schweiz <sup>2</sup>	51 750	50 840	50 800	50 700

[Abweichung geg. V] in %

<b>D-A-CH total</b>	<b>2,8</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,9</b>
Deutschland	2,9	2,7	2,0	-1,3
Österreich	13,5	-8,2	-10,4	0,5
Schweiz	-8,9	-1,8	-0,1	-0,2

Anm: <sup>1</sup> inkl. Wohnheime, <sup>2</sup> inkl. Bestandsmaßnahmen

Quelle: BRANCHENRADAR

[Lesen Sie mehr Informationen zur [bauwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und der Schweiz in jedem einschlägigen BRANCHENRADAR](#)]

# 4.



## Vom Existenziellen und wie es sich veränderte

Auszug aus dem aktuellen Buch  
von Andreas Kreutzer zu 30 Jahre Wohnbau in Österreich

Wohnen ist nicht nur ein Grundrecht, etwa festgeschrieben im Artikel 11 des Sozialpakts ICESCR (Internationaler Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte), sondern auch ein elementares und existenzielles Grundbedürfnis. Ein schönes Zuhause ist Erholungsraum und Ort für Selbstentfaltung zugleich. Es bietet Vertrautheit, Sicherheit und Privatheit und impliziert dadurch das so wichtige Gefühl der Geborgenheit. Identität manifestiert sich nicht zuletzt in der Wahl der eigenen vier Wände, die zudem den gesellschaftlichen Status – auch als Folge eines ökonomischen Aufstiegs – dokumentieren können, womit das für viele so wichtige Bedürfnis nach sozialer Anerkennung befriedigt wird. Die Haltung zum Wohnen kann daher zweifellos auch als Abbild einer Gesellschaft verstanden werden. Eine hohe Wohnqualität schafft den Rahmen für eine kulturell, sozial und intellektuell emanzipierte, liberale Gesellschaft. Schon der soziale Wohnbau in Wien der 20er und 30er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts war vom Ideal einer aufgeklärten Selbstbestimmtheit geprägt, wenngleich damals die meisten der errichteten Gebäude formal kenntlich, gleichermaßen architektonisch wie ideologisch mehr Programm waren, als den Geist anregende „Wohlfühloasen“ im heutigen Sinn. So kritisierte etwa der Wiener Architekt Josef Frank (1885-1967) bereits nach der Grundsteinlegung für den heutigen Karl-Seitz-Hof die kulturelle und ästhetische Ambivalenz des Wiener Wohnbauprogramms, indem Frank die Verknüpfung von „Volkswohnungen“ und „Palast“ kritisch hinterfragte. Dabei legte er die Widersprüche zwischen politischem Anspruch und gelebter Wirklichkeit, „proletarischer“ Gesinnung und „kleinbürgerlicher“ Form, äußerlich vorgetragenem Anspruch (Fassade) und inneren Strukturen (Grundriss) schonungslos offen. Frank richtete seine Kritik insbesondere gegen die aus seiner Sicht „aus kleinbürgerlichem Geltungsstreben von der feudalen Vergangenheit übernommenen Palastformen“, die für ihn ein Hindernis auf dem Weg zur idealen Wohnform – dem Einfamilienhaus – darstellten. Insofern wäre es wohl spannend zu erfahren, wie Frank die Wohnbaupolitik der Länder und dessen Umsetzung in den letzten dreißig Jahren bewerten würde, speziell in Wien.

Wohnen ist allerdings nicht nur ein Menschenrecht. Wohnen ist auch die vermutlich wichtigste Stütze der österreichischen Volkswirtschaft. Der Sektor steuert rund 21 Prozent zum Bruttoinlandsprodukt bei und ernährt fast 770.000 Arbeitnehmer und deren Familien. Die Wertschöpfungskette „Wohnen“ zieht sich wie ein rotes Band durch unser Leben. Sie beginnt bei der Mobilisierung von Bauland und der Errichtung der notwendigen Infrastruktur, erstreckt sich weiter über Bauträger, Architekten und Planer bis hin zur Baustoffindustrie, dem Baustoffhandel und dem ausführenden Sektor der Bauwirtschaft, und endet bei diesem nachgelagerten Bereichen wie beispielsweise der Immobilienwirtschaft, Energieversorgern, Herstellern von Einrichtungsgegenständen und Haushaltselektronik sowie deren Vertriebskanälen, Versicherungen oder Handwerks- und Reparaturdiensten. Kurzum, Wohnen, wie wir es heute kennen, ist im ökonomischen Kontext omnipräsent. Wohnen bedient deshalb nicht nur menschliche Grundbedürfnisse, Wohnen ist auch Ware und Dienstleistung. Selbst in politisch extrem sozialistisch gefärbten Ländern wird nicht kostenfrei gewohnt. Es stellt sich daher nicht die Frage, ob man mit Wohnen ein Geschäft machen darf. Wohnungen sind zweifelsohne ein Wirtschaftsgut. Sehr wohl ist es jedoch legitim zur Diskussion zu stellen, wer, wo, wieviel von der Rechnung bezahlt, sind Wohnungen doch auch ein Sozialgut. Oder anders formuliert: Sind in Anbetracht der existenziellen Notwendigkeit des Wohnens die Gesetze des freien Marktes in allen Wertschöpfungssegmenten uneingeschränkt anzuwenden? Sind nicht da und dort ordnungspolitische Pflöcke einzuschlagen, um das Gemeinwohl abzusichern und zu starke asymmetrische Verteilungen innerhalb der Wertschöpfung zu verhindern? Grund und Boden ist ein endliches Gut. Im Gegensatz zur Herstellung von Waren oder der Erbringung von Dienstleistungen ist er auf die Lage bezogen unikal. Er ist weder skalierbar, noch kann er vermehrt werden. Deshalb unterscheiden sich auch die Determinanten des Wettbewerbs am Immobilienmarkt grundlegend von jenen der industriellen Produktion und anderer wohnbezogener Dienstleistungen. Grund und Boden und die darauf errichteten Immobilien sind einer latenten Gefahr der Spekulation ausgesetzt. Unter bestimmten Rahmenbedingungen können daraus womöglich resultierende Verzerrungen des Preisgefüges zu sozialen Verwerfungen in der Gesellschaft führen, wenn dadurch Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen nicht mehr leistbar wird. In den letzten dreißig Jahren haben sich diesbezüglich auch in Österreich die Zeichen für eine gesellschaftliche Spaltung verstärkt, zumal auch in anderen handwerklich geprägten, personalintensiven Segmenten der Wertschöpfungskette wenig unternommen wurde, einen Preisauftrieb über der Inflationsrate zu unterbinden.

## Vom Existenziellen und wie es sich veränderte

Denn man hat es sich gut eingerichtet am Bau. Zwischen 1990 und 2020 wurden im großvolumigen Wohnbau Kostensteigerungen bei Lohn und Material, Jahr für Jahr, mehr oder weniger 1:1 an die Bauherren weitergegeben. Folglich wuchsen im Wohnungs- und Siedlungsbau die Baupreise jährlich um durchschnittlich 2,6 Prozent und damit um etwa ein Drittel rascher als die Inflation. Diese lag im Mittel bei zwei Prozent pro Jahr. Während sich also die Lebenshaltungskosten seit 1990 um 82 Prozent erhöhten, verteuerten sich die Errichtungen von Mehrfamilienhäusern um 113 Prozent. Für Häuslbauer kam es noch dicker. Hier lag der Preisauftrieb bei jährlich durchschnittlich 3,2 Prozent, in Summe ergab das in den letzten dreißig Jahren eine Verteuerung um 160 Prozent(!). Dass der Markt die Preissteigerungen ohne Murren akzeptierte, hatte einen guten Grund: Der Bedarf an neuem Wohnraum wuchs konstant. Die Nachfrage übertraf längstens seit 1995 konstant das Angebot, nicht zuletzt als Folge wachsender Migration und sinkender Haushaltsquoten. Die Wohnbaupolitik reagierte auf die sich verändernden Rahmenbedingungen zu schleppend, sodass sich wenige Jahre nach der Jahrtausendwende ein gewaltiger Überhang an Wohnungssuchenden ergab, der sowohl die Mieten als auch die Häuserpreise am Sekundärmarkt anschob. Trotz in den letzten Jahren hoher Wohnbauproduktion ist dieser Überhang bis heute nicht abgebaut. Zum einen, weil die Anzahl der Haushalte stabil wächst, zum anderen, weil die Wohnbauproduktion zunehmend den Markt für Nebenwohnsitze und zu Spekulationszwecken erworbenen Vorsorgewohnungen bediente. Zwischen 1990 und 2020 stieg die Anzahl der Hauptwohnsitze in Österreich um 34 Prozent auf 3,99 Millionen, die Anzahl der Nebenwohnsitze und Wohneinheiten ohne Wohnsitzangabe indessen um 114 Prozent auf rund 913 Tausend, wobei das in den letzten Jahren extrem niedrige Zinsniveau und die immer stärker aufkeimende Inflationsangst in breiten Teilen der Bevölkerung den Trend zu „Betongold“ zweifelsohne verstärkte. Zudem wurde durch die prosperierende Nachfrage und daraus resultierend geringe Preiselastizität bei Baudienstleistungen von der Bauwirtschaft jeglicher Druck genommen, die Arbeitsprozesse zu optimieren und die Arbeitsproduktivität zu verbessern. Man lebte diesbezüglich wie in einer geschützten Werkstätte. Die Folgen dieser „Beharrungspolitik“ sind aus volkswirtschaftlicher Sicht fatal. Denn während sich zwischen 1995 und 2020 die Arbeitsproduktivität gesamtwirtschaftlich um mehr als ein Drittel verbesserte, entwickelte sich die Bauwirtschaft diesbezüglich bestenfalls seitwärts, laut Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (VGR) sogar um sage und schreibe 17 Prozent zurück. Oder anders formuliert: Der Output pro geleisteter Arbeitsstunde lag im Jahr 2020 um 17 Prozent unter jenem 25 Jahre davor. Der Ordnung halber sei an dieser Stelle festgehalten, dass der massive, von Statistik Austria dokumentierte Produktivitätsverlust von einigen Vertretern der Bauindustrie vehement bestritten wird. Und in der Tat ist etwa im großvolumigen Wohnungsbau der Vorfertigungsgrad im Rohbau in den letzten dreißig Jahren zweifellos gestiegen. Der Arbeitsaufwand, entstanden durch die immer strengeren technischen Bauvorschriften sowie das mehr und mehr komplexe Bauen, stieg aber möglicherweise noch deutlich rascher. Darüber hinaus wurde im Ausbaubereich und der Gebäudetechnik vergleichsweise wenig unternommen, um auf der Baustelle rationeller zu arbeiten. Und die Sanierung ist bekanntermaßen ein Produktivitätskiller.

Die Rechnung dafür zahlen die Haushalte, die diese neu errichteten Wohnungen und Eigenheime beziehen, nicht zuletzt weil sich auch die österreichische Wohnbaupolitik eher als Komplize der Wohnungswirtschaft versteht, denn als Advokat der Wohnenden. Abgesehen davon, dass man die Zeichen für die Notwendigkeit einer Dynamisierung der Wohnbauproduktion zu lange negierte, unternimmt die öffentliche Hand bis heute kaum etwas gegen den mancherorts massiven Preisauftrieb bei Grund und Boden. Vielmehr fungiert sie nach wie vor als Exekutor von Spekulationsgewinnen, wenn Grünland in Bauland umgewidmet wird und die Widmungsgewinne nicht steuerlich abgeschöpft werden. Die österreichische Wohnbaupolitik gefällt sich in der Rolle als Ausrichter von Architekturwettbewerben, Verfasser von immer undurchsichtigeren ordnungspolitischen Regeln und zuletzt auch verstärkt als Retter des Weltklimas.

[Das Buch „Vom Existenziellen und wie es sich veränderte – 30 Jahre Wohnbau in Österreich (1990-2020)“, Autor: Andreas Kreutzer, erscheint im dritten Quartal 2022, voraussichtlich im Collage-Verlag]



# 5



# Die Bauwirtschaft als Spielball im Kampf gegen den Klimawandel

Der Dekarbonisierung des Gebäudesektors kommt im Kampf gegen den Klimawandel eine besondere Bedeutung zu. Nach der Industrie und dem Verkehr ist dieser der drittgrößte Emittent von Treibhausgasen. In der Tat können die thermische Sanierung der Gebäudehülle sowie der Umbau der Heizsysteme auf regenerative Energieträger, also der Ausstieg aus fossilen Brennstoffen, einen entscheidenden Beitrag zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes leisten. Die Regierungen in Österreich und Deutschland geizen auch nicht mit Fördermitteln, um die Hauseigentümer zu mehr Sanierungsengagement zu motivieren, ungeachtet der Tatsache, dass weder Deutschland mit seinem Beitrag von etwa zwei Prozent zum weltweiten Ausstoß von Kohlendioxid und noch weniger Österreich mit einem Anteil von 0,2 Prozent das Weltklima retten werden.

## Asymmetrische Fördersysteme sorgen für Verstimmung

Allerdings werden die Subventionen zunehmend asymmetrisch verteilt. Um die Pariser Klimaziele zu erreichen, rückt die Politik mehr und mehr den Austausch von Heizsystemen in den Fokus, thermische Sanierungsvorhaben rücken im Gegenzug in den Hintergrund. Am Markt sorgt diese Vorgehensweise mancherorts für Irritationen. So protestierten erst kürzlich in Deutschland verschiedene Interessenverbände gegen den Beschluss der Bauministerkonferenz in Erfurt, in dem empfohlen wird, die einseitige Ausrichtung an der Gebäudedämmung aufzugeben. Eine solche Maßnahme wäre „realitätsfern“ und „widerspricht sämtlichen Studien der Wissenschaft, wie der Gebäudebestand klimafit gemacht werden kann“, so die Kritiker. In Österreich ist die Diskriminierung der thermischen Gebäudesanierung gegenüber der energetischen Optimierung der Gebäudetechnik bereits gelebte Realität. Für die Sanierungsoffensive des Bundes für die Jahre 2021/2022 stehen für beide Jahre insgesamt € 950 Millionen an Fördermitteln zur Verfügung, davon jedoch alleine € 700 Millionen für den Tausch von Öl- und Gaskesseln. Im ersten Jahr wurden im Heizkesselprogramm € 200 Millionen ausgeschüttet, das entsprach rund zwei Drittel des Jahresumsatzes, den Hersteller von Heizkessel und IB-Systemen im Jahr davor erzielten; 200 Millionen Euro an Förderung, obgleich es ein gesetzlich normiertes Ausstiegsszenario gibt, das Besitzer alter Ölheizungen in naher Zukunft zum Umstieg zwingt. Nichtsdestotrotz wird der Topf im laufenden Jahr mit zusätzlichen € 300 Millionen gefüllt - macht zusammengerechnet dann 500 Millionen Euro oder etwa das 1,5-fache des bisherigen Branchenumsatzes. Für die thermische Gebäudesanierung („Sanierungsscheck“) bleiben damit gerade einmal € 125 Millionen pro Jahr. Das sind – abzüglich der Erlöse mit dem Nicht-Wohnbau – nur rund zehn Prozent des Jahresumsatzes der damit korrespondierenden Baustoffindustrie. Dazu kommt, dass die volkswirtschaftlichen Effekte bei der thermischen Gebäudesanierung deutlich höher sind als beim Heizkesseltausch, liegt doch der Personaleinsatz im ausführenden Sektor bei Maßnahmen an der Gebäudehülle signifikant über jenem, der zur Installation eines Heiz- oder Energiesystems notwendig ist.

## Zu niedrige Förderquoten führen zu hohen Mitnahmeeffekten

Auf Basis welcher Grundlage es zu dieser asymmetrischen Verteilung der Fördergelder gekommen ist, entzieht sich meiner Kenntnis. Ich denke auch nicht, dass die Förderung für den Bereich der Gebäudetechnik zu üppig ausfällt, federt man damit doch die finanziellen Aufwendungen der privaten Haushalte ab. Für die thermische Gebäudesanierung ist die Dotierung jedoch eindeutig zu gering – und das in zweierlei Hinsicht. Erstens entspricht die Aufteilung der Fördermittel im Verhältnis 80:20 zu Gunsten der Heizkessel in keiner Weise den Relationen bei Sanierungsinvestitionen, die im nahezu umgekehrten Verhältnis getätigt werden. Im Jahr 2020 flossen rund € 2,7 Milliarden in die thermische Gebäudesanierung und rund eine Milliarde Euro in die Modernisierung energetischer Gebäudetechnik. Zweitens war der Zuschuss im Kesselprogramm 2021 mit 5.000 Euro begrenzt und wurde für Anträge im Jahr 2022 auf 7.500 Euro angehoben. Bei umfassenden Gebäudesanierungen – und da reden wir von Investitionen von 40.000 Euro aufwärts – wurde hingegen bereits bei 6.000 Euro gedeckelt, bei Einzelmaßnahmen sogar bei 2.000 Euro, obwohl selbst der Austausch von Fenstern, in einem Eigenheim kaum unter 20.000 Euro zu bekommen ist und es keine Sanierungsmaßnahme mit besseren Opportunitätskosten als den Austausch von Fenstern gibt. Es ist daher damit zu rechnen, dass der Erwerb eines neuen Heizkessels oder einer Wärmepumpe oftmals bis zur Hälfte der Investition bezuschusst wird, Investitionen in die Sanierungen der Gebäudehülle hingegen mit lediglich 10-15 Prozent – und das ist ein ernsthaftes Problem.

## Die Bauwirtschaft als Spielball im Kampf gegen den Klimawandel

Denn dadurch ist im thermischen Bereich mit gigantischen Mitnahmeeffekten zu rechnen und infolge mit einer nur geringen Hebelwirkung. Wie einschlägige Studien von KREUTZER FISCHER & PARTNER sowie BRANCHENRADAR.com Marktanalyse seit Beginn der 2000er-Jahre zeigen, sind Subventionsprogramme mit einer Förderquote von unter dreißig Prozent wenig effektiv. Beim Heizkesseltausch hat man sich offenbar daran erinnert. Bei der thermischen Sanierung nicht. Die Lobbyisten der Hersteller für Gebäudetechnik müssen gut gearbeitet haben.

[Lesen Sie mehr Informationen zu den Herausforderungen der Bauwirtschaft zur Eindämmung der Klimaerwärmung in jedem BRANCHENRADAR]



# 6



**Der BRANCHENRADAR wird heuer dreißig Jahre alt:  
Ein Grund zum Feiern und um Danke zu sagen.**

**1992** war es, als der BRANCHENRADAR, damals noch Teil von KREUTZER FISCHER & PARTNER Consulting, in das erste, volle Geschäftsjahr startete. Es war das Jahr, in dem Helmut Kohl in Deutschland und Franz Vranitzky in Österreich regierten. Die meisten Unternehmen verfügten weder über Internet noch Webpages und mobil telefoniert wurde bestenfalls vom Auto aus im C- oder D-Netz. Der Durchbruch der sozialen Medien sollte noch zwanzig Jahre auf sich warten lassen. Seit damals ist viel passiert: So ist etwa mittlerweile auch Österreich Teil der Europäischen Union und bezahlt wird nicht mehr in Schilling oder Deutscher Mark, sondern in beiden Ländern in Euro. Nach der Globalisierung zwingt seit einigen Jahren die Digitalisierung viele Unternehmen ihre Geschäftsmodelle den neuen Rahmenbedingungen anzupassen und künftig wird wohl der Kampf gegen den Klimawandel in weiten Teilen das Wirtschaftsleben determinieren.

Der BRANCHENRADAR hat sich in den letzten dreißig Jahren zweifelsfrei als fixe Größe in der Marktforschung etabliert; Nicht nur in Österreich und in Deutschland, auch in der Schweiz. Dabei hat seinerzeit alles mit einem Zufall begonnen. Dass es den BRANCHENRADAR gibt, war nämlich keineswegs strategisch geplant und schon gar nicht mit einem Businessplan unterlegt. Vielmehr hat ein Klient den Anstoß gegeben. Er war auf der Suche nach einer detaillierten Markt- und Wettbewerbsanalyse. Das Budget dafür war aber überschaubar. Aus der Not heraus boten wir ihm daher an, die Studie nicht exklusiv zu erstellen, sondern auch anderen Marktteilnehmern anbieten zu dürfen. Das hatte zwei Vorteile: Zum einen teilte sich das Honorar auf mehrere Käufer auf. Zum anderen erhöhte sich die Qualität der Daten, da alle an der Erhebung teilnehmenden Unternehmen an den Ergebnissen partizipieren konnten. Das Experiment gelang auf Anhieb. Schon von der ersten Ausgabe wurden fünf Exemplare verkauft. Dass sich daraus in den darauffolgenden Jahren die wohl erfolgreichste Multi-Client-Studie im deutschsprachigen Raum entwickeln sollte, hat trotzdem keiner erwartet. Im vergangenen Jahr erstellten wir alleine im Geschäftsfeld Bauen & Wohnen rund neunzig Studien und verkauften davon annähernd 600 Exemplare.

### **Zahlen, die sich auszahlen**

Allerdings wäre der Erfolg des BRANCHENRADAR nicht möglich gewesen, wenn nicht von Beginn an sowohl das Interesse an den Zahlen, Daten und Fakten als auch die Kooperationsbereitschaft der Hersteller bauaffiner Produkte groß gewesen wären. Und deshalb möchten wir Danke sagen. Ein Danke zum einen an jene über tausend Unternehmen, die Jahr für Jahr Unternehmensdaten melden. Mit den kostenlos zur Verfügung gestellten Hauptdaten verschaffen sie sich nicht nur einen Marktüberblick, sondern bestimmen ihre Bedeutung und Performance im Wettbewerbsfeld. Und ein ganz herzliches Danke zum anderen, jenen, mittlerweile rund 380 Kunden, die den BRANCHENRADAR regelmäßig erwerben. Unsere Reverenz geht dabei an Menschen in den unterschiedlichsten Unternehmensfunktionen: Geschäftsführer und Vorstände, Produkt- und Marketingmanager, Vertriebsleiter und Vertriebscontroller, Marktforscher und Strategische Planer. Haben wir jemanden vergessen?

Diese Vielfalt an Verwendern macht uns stolz. Denn es zeigt uns, dass mit dem BRANCHENRADAR in der Tat gearbeitet wird. Man verwendet ihn für Markt- und Wettbewerbsanalysen, fürs Reporting oder auch nur als ergänzende Informationsquelle zu hausinternen Recherchen.

## 30 Jahre BRANCHENRADAR

### Zahlen, die sich auszahlen

Möglicherweise ist es der pragmatische Ansatz, der am BRANCHENRADAR gefällt. Denn der BRANCHENRADAR konzentriert sich auf Vertriebsaspekte: Die Entwicklung von Nachfrage und Preis in einzelnen Marktsegmenten und die Performance der wichtigsten Anbieter in eben diesen. Erhoben (schriftlich) werden deshalb nur Zahlen, die bei den wesentlichen Marktteilnehmern auf gleicher Basis verfügbar und leicht abrufbar sind. Durch interne „Prüfschleifen“ und externen Input aus unseren Handelspanels werden die Unternehmensmeldungen validiert. Zudem liefert der BRANCHENRADAR nur Daten, die die Leser im Detail nachvollziehen und plausibilisieren können. Marktvolumen werden segmentbezogen gegliedert und nach Anbietern dargestellt. Im Durchschnitt können wir mehr als 85 Prozent eines Marktes einzelnen Herstellern oder Generalimporteuren zuordnen. Die ergänzende Analyse beschreibt im Wesentlichen die hinter einer Entwicklung liegenden Treiber.

Insofern sehen wir der Zukunft des BRANCHENRADAR mit Zuversicht entgegen. Bei Industrie und Handel genießen unsere Statistiken breite Akzeptanz. Immer öfter greifen auch die Wettbewerbsbehörden auf den BRANCHENRADAR zurück, wenn es darum geht, in Österreich oder Deutschland Machtverhältnisse auf spezifischen Märkten zu beurteilen. Wir betrachten das als eine Art Ritterschlag.

[Mehr unter: [www.branchenradar.com](http://www.branchenradar.com)]





Swim Team #11 Rebecca Kinkead - 2011 - Sammlung Vandenbergh

# Was ist der BRANCHENRADAR?

## **BRANCHENRADAR, die Marktstudie, der Industrie und Handel am meisten vertrauen**

In über 100 Märkten dient der BRANCHENRADAR als Basis für kluge Entscheidungen in Marketing und Vertrieb. Aus gutem Grund, denn nur der BRANCHENRADAR arbeitet mit einem multiplen Erhebungsansatz, unserem Alleinstellungsmerkmal.

Für jede Studie richten wir eine schriftliche Melderunde bei allen relevanten Herstellern eines Marktes ein. Wir erheben Absatz und Umsatz nach Produktsegmenten, meist auch nach Vertriebswegen. Parallel dazu nutzen wir die Ergebnisse eines von uns exklusiv betriebenen Handelspanels, das Daten auf Herstellerebene liefert. Mit dabei sind der Baustoffhandel/DIY, der Möbelhandel, der Bedachungsfachhandel, der Farbengroßhandel, der Sanitärgrößhandel, der Elektrogroßhandel sowie der Beschlags- und Holzgroßhandel. Die Marktgröße und deren Verteilung berechnen wir indessen unabhängig von den Unternehmensmeldungen unter Verwendung eines Indikatorenmodells und evaluieren dieses mittels Mengen-/Preisgerüst. Dafür nutzen wir sowohl Zahlen aus der öffentlichen Statistik, wie etwa der Konjunktur- und Baustatistik, als auch Daten aus eigenen Erhebungen. So sind etwa die Ergebnisse der jährlich im Herbst durchgeführten BRANCHENRADAR-Konjunkturbefragung „Bauen & Wohnen“ bei mehr als 2.000 Häuslbauern & Renovierern und rund zweihundert Bau-trägern/Hausverwaltungen eine wichtige Variable für die Prognoserechnung. Ergänzt werden die Recherchen durch Expertengespräche mit Marktteilnehmern entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Unsere Studienautoren zeichnen sich durch Branchenwissen und analytische Kompetenz aus. Sie wissen die richtigen Fragen zu stellen und Antworten sinnvoll zu interpretieren.

### **Zahlen, die sich auszahlen!**

Der BRANCHENRADAR ist eine Multi-Client-Studie. Das heißt, alle Studien sind frei erwerbbar, es gibt keinen spezifischen Auftraggeber. Der Ansatz garantiert nicht nur eine hohe Unabhängigkeit, sondern vor allem ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis für unsere Kunden.

Ihr Nutzen:

- ➡ Bestmöglich abgesicherte Datenqualität. Valides, belastbares Datenmaterial zu Teilmärkten, Marktsegmenten, Marktanteilen, Vertriebswegen und Preisentwicklungen inklusive Prognosen
- ➡ Analyse der Nachfragetreiber und Determinanten des Wettbewerbs durch unsere Marktexperten
- ➡ Garantierte Unabhängigkeit und Interessenungebundenheit
- ➡ Unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis durch Anwendung des „Cost-Sharing-Prinzips“

**Wohl auch deshalb ist der BRANCHENRADAR die Marktstudie, der Industrie und Handel am meisten vertrauen.**

BRANCHENRADAR®

der Anfang aller guten Entscheidungen



ist eine EU-weit geschützte Wortmarke der BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH

# BRANCHENRADAR Studienprogramm 2022

## Geschäftsfeld: Bauen & Wohnen

Preis:  
**ab € 2.490,-**  
exkl. USt.

Abdichtungsbahnen  
Akustikdecken  
Aufzüge  
Badewannen  
Badezimmermöbel  
Bauanschlussbänder  
Bauglas  
Bautenlacke  
Betoninstandsetzung  
Betonsteinpflaster  
Betontechnik  
Betonzusatzmittel & -fasern  
Boden- & Wandfliesen  
Bodenbelags- & Parkettkleber  
Bodenbeschichtungen  
Brandabschottung  
Büromöbel  
Dachflächenfenster  
Dachmaterial für geneigte Dächer  
Dämmelemente für auskragende Bauteile  
Dämmstoffe  
Duschtassen & Duschrinnen (Sanitärabläufe)  
Duschwände  
Elastische Bodenbeläge & Laminat  
Estriche  
Fassadenputze  
Fenster & Hebeschiebetüren  
Fertigbetonwände & Fertigbetondecken

## BRANCHENRADAR Studienprogramm 2022

Fertigaragen & Carports  
Fertigteilhäuser  
Feuerschutztüren  
Flächenentwässerung  
Fliesenkleber, Fugenmörtel & Spachtelmassen  
Flüssige Bauwerksabdichtungen  
Fugendichtmassen & PU-Schaum  
Fußbodenheizungen  
Garagentore  
Gartenmöbel (Outdoor-Möbel)  
Gebäudereinigung  
Gepolsterte Betten  
Haustüren  
Heizkessel  
Heizkörper & Konvektoren  
Holzschutzmittel & Lasuren  
Industrieller Korrosionsschutz  
Industrietore  
Infrartheizungen  
Innenfensterbänke  
Innentüren  
Kaltwassersätze  
Klimasplitgeräte  
Küchenarbeitsplatten  
Küchenmöbel  
Küchenspülen  
Lichtkuppeln  
Lüftungskanäle  
Matratzen & Lattenroste  
Mauersteine  
Objekt-Holzbau

Preis:  
**ab € 2.490,-**  
exkl. USt.

## BRANCHENRADAR Studienprogramm 2022



Preis:  
ab € 2.490,-  
exkl. USt.

Parkett  
Photovoltaik  
Reinigungsmaschinen für gewerbliche Anwendungen  
Rohrsysteme für Sanitär & Heizung  
Sandwichpaneele  
Sanitäre Installationsboxen  
Sanitär- & Küchenarmaturen  
Sanitärkeramik  
Saunen & Infrarotkabinen  
Schachtbauwerke  
Schrauben & Dübel  
Sicherheitszylinder  
Sofas & Sitzgarnituren  
Sonnenschutzsysteme  
Stahlzargen  
Stationäre Zisternen zur Regenwassernutzung  
Swimmingpools & Poolüberdachungen  
Terrassendielen  
Textile Bodenbeläge  
Thermische Solarkollektoren  
Transportbeton  
Türbeschläge  
Türschließtechnik  
Vorgedämmte Versorgungsleitungen  
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden (Bekleidungsmaterial)  
Wandfarben  
Wandspachtelmassen  
Wärmedämm-Verbundsysteme  
Wärmepumpen  
Warmwasserspeicher  
WC-Spülkästen

## BRANCHENRADAR Studienprogramm 2022

Whirlpools & Swimspas

Wohnraumlüftungen

Wohnungs- & Sicherheitstüren

Zaunsysteme

Preis:  
**ab € 2.490,-**  
exkl. USt.

Impressum:

BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH

1070 Wien | Wimberggasse 14-16 | [www.branchenradar.com](http://www.branchenradar.com)

ISBN 978-3-9500638-4-4

Alle Rechte und Änderungen vorbehalten. Irrtum möglich.

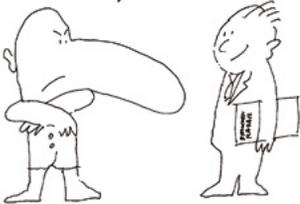
30 Jahre

BRANCHENRADAR

Zahlen, die sich auszahlen.

**Erfolg** kann man kaufen. Mit dem **BRANCHENRADAR** – der Marktstudie, der Industrie und Handel am meisten vertrauen, haben Sie **immer die Nase vorn.**

NA TOLL.  
NATÜRLICH HAST  
DU WIEDER MAL  
DIE NASE VORN



# BAU-Journal 2022



**BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH**

1070 Wien, Wimberggasse 14-16

Tel.: +43 1 470 65 10-0, Fax: DW 15

office@branchenradar.at, www.branchenradar.com

FN 128712h Wien