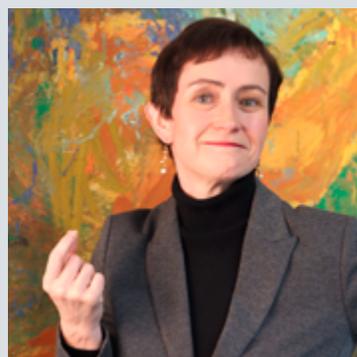
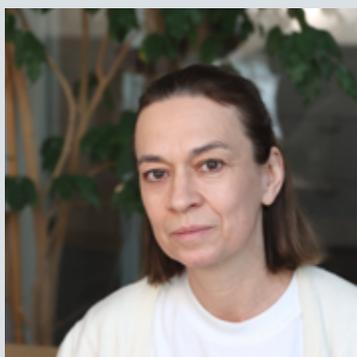


30 Jahre

BRANCHENRADAR

Zahlen, die sich auszahlen.



N° 10

BAU-Journal 2023

Österreich-Ausgabe

Wien | Februar 2023



Editorial

Ich freue mich sehr, die bereits zehnte Ausgabe des BRANCHENRADAR BAU-Journals für den österreichischen Markt einleiten zu dürfen. Dieses Mal möchten wir einige unserer Mitarbeiter vor die Kamera holen, ohne die es nicht möglich wäre, Studien zu mehr als 100 Märkten jährlich zu aktualisieren. Mit viel Engagement pflegen sie einen präzisen Umgang mit Informationen und Daten, um diese fachkundig zu verarbeiten und zu interpretieren. Selbstverständlich müssen dabei auch interne und externe administrative Abläufe mitbedacht werden. Hier ist Teamwork gefragt – nur durch das funktionierende Zusammenspiel der Kräfte gelingt es uns, ein kompetentes Kundenservice zu garantieren.

Wir sind stolz auf unser gesamtes Team, das den BRANCHENRADAR zu der Marktstudie macht, der Industrie und Handel am meisten vertrauen!

Da wir einen besonderen Wert auf Kontinuität legen, finden Sie wie gewohnt im BRANCHENRADAR BAU-Journal 2023 einen Abriss aus unseren aktuellen Marktstudien zum konjunkturellen Umfeld sowie zur Entwicklung der Bauwirtschaft in Österreich und D-A-CH. Zudem lesen Sie einen aufschlussreichen Beitrag mit dem Titel „Verflixte Statistik“, in dem wir zwei falsch ausgewiesene Preisindizes von Statistik Austria aufdecken. Im Zuge dessen haben wir es uns auch nicht nehmen lassen, die Teuerung bei Baustoffen in der öffentlichen Statistik zu durchleuchten. Und weil wir die Dinge gerne zu Ende denken, sind wir beim Thema Bodenversiegelung ebenfalls auf eine spannende Erkenntnis gestoßen, welche wir gerne mit Ihnen teilen.

Falls Sie zu den Ausführungen Fragen haben, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren – oft lohnt sich ein persönliches Gespräch, um Unklarheiten auszuräumen. Unser Ziel ist es, durch gemeinsames Wirken die Dateninformationen zu liefern, die Sie für Ihren Geschäftserfolg brauchen.

Ich hoffe, das BRANCHENRADAR BAU-Journal findet wieder Ihr Interesse und wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre!

Ihre
Aferdita Bogdanovic
Verkauf & Marktkommunikation

Inhalt

- 07 |** 1 – Konjunkturelles Umfeld | Österreich
- 11 |** 2 – Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich
- 17 |** 3 – Entwicklung im Hochbau | D-A-CH
- 21 |** 4 – Verflixte Statistik – Zwei Preisindizes von Statistik Austria liefern falsche Werte
- 25 |** 5 – Die Teuerung bei Baustoffen in der öffentlichen Statistik
- 29 |** 6 – Kein Ende der Panikmache beim Thema „Bodenversiegelung“
- 33 |** 7 – BRANCHENRADAR, die Marktstudie der Industrie und Handel vertrauen
- 37 |** 8 – BRANCHENRADAR Studienprogramm 2023 | Österreich
Geschäftsfeld Bauen & Wohnen



Dominique Otto, Marktanalyse

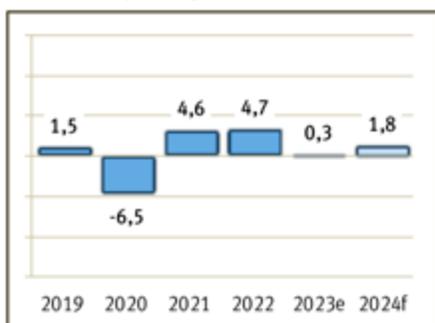
Konjunkturelles Umfeld | Österreich

Ogleich im Jahr 2022 das globale Wirtschaftswachstum erkennbar an Dynamik verliert, ist in Österreich von einer Eintrübung der Konjunktur noch nicht viel zu spüren. Das WIFO erwartet in seiner Prognose vom Dezember d. J. einen robusten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um real +4,7% geg. VJ (2021: +4,6% geg. VJ). Anzeichen eines bevorstehenden Abschwungs zeigen sich erstmals im dritten Quartal. Bis Juni liegt das BIP preisbereinigt noch um sieben Prozent über dem Vorjahr. Angeschoben wird die Wirtschaft im vergangenen Jahr jedoch nur noch vom Konsum und vom Export. Die Warenausfuhren wachsen robust um (real +6,0% geg. VJ) und im Zuge eines regen Konsums auch die Warenimporte (real +3,1% geg. VJ). Die privaten Konsumausgaben erhöhen sich preisbereinigt signifikant, real um +3,8% geg. VJ, wobei sich die Nachfrage wieder zu nicht-dauerhaften Konsumgütern und Dienstleistungen verschiebt (real +4,5% geg. VJ). Die Ausgaben und Investitionen in dauerhafte Konsumgüter schrumpfen indessen voraussichtlich real um -2,5% geg. VJ. Und auch die Bruttoanlageinvestitionen (-1,0% geg. VJ) entwickeln sich rückläufig. Die erfreuliche Konjunktur sorgt auch für positive Effekte am Arbeitsmarkt, so wächst laut WIFO die Anzahl der Erwerbstätigen im Jahr 2022 um +3,1% geg. VJ. Die Arbeitslosenquote sinkt um 1,6 Prozentpunkte auf 4,6 Prozent.

Das dominierende wirtschaftspolitische Thema ist im Jahr 2022 aber zweifelsohne die massive Teuerung. Abgesehen von mancherorts anhaltenden Lieferkettenproblemen gelten als Auslöser primär die sprunghaft ansteigenden Energiepreise, vor allem von Strom und Gas. Jedoch ziehen bereits im Vorfeld des Einmarsches von Russland in die Ukraine die Gaspreise kräftig an. Im Dezember 2021 kostet importiertes Erdgas um 486 Prozent mehr als zwölf Monate zuvor. Im vergangenen Jahr erhöht sich der Importpreis für Erdgas im Jahresdurchschnitt nochmals um

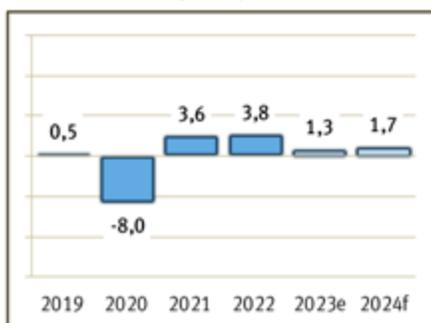
BRANCHENRADAR DASHBOARD | Ausgewählte Konjunkturindikatoren

Bruttoinlandsprodukt | real



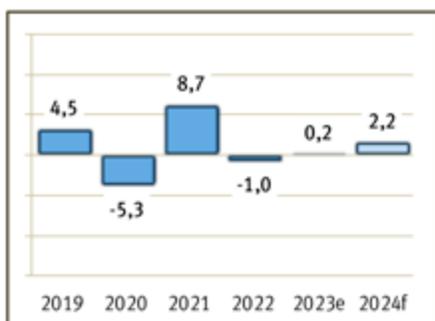
[Abw. geg. VJ in %]

Private Konsumausgaben¹ | real



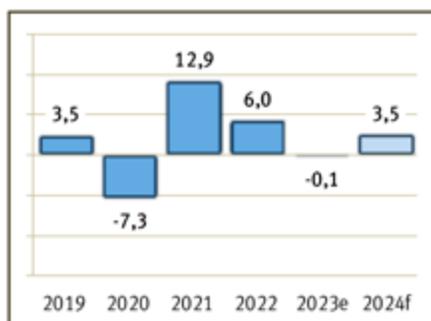
[Abw. geg. VJ in %]

Bruttoanlageinvestitionen total | real



[Abw. geg. VJ in %]

Warenexport | real



[Abw. geg. VJ in %]

Anm: ¹inkl. Privater Organisationen ohne Erwerbszweck

Quelle: WIFO (alle)

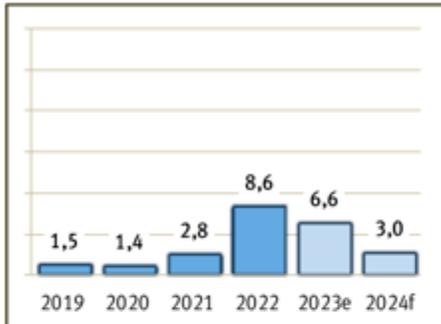
236 Prozent geg. VJ. Der für die Gaskunden relevante ÖGPI-Gaspreisindex steigt im selben Zeitraum sogar um 302 Prozent. Da die Preisbildung am Strommarkt nach Merit Order erfolgt, ziehen in Folge auch die Verkaufspreise also immer an den Entstehungskosten des teuersten Kraftwerks orientieren (im Jahr 2022 sind das Gaskraftwerke, früher waren es Photovoltaik und Windkraftanlagen), ziehen in Folge auch die Strompreise kräftig an. Laut ÖSPI-Strompreisindex (gewichtet) verteuert sich Strom im Jahr 2022 um 238 Prozent geg. VJ. Daneben erhöht sich auch der Preis für Erdöl ein weiteres Mal. Rohöl der Sorte Brent notiert im vergangenen Jahr im Jahresdurchschnitt auf Dollarbasis um 42 Prozent höher als im Jahr davor, bei etwa \$ 101,- je Fass. So teuer war Rohöl zuletzt im Jahr 2014. Dass man an der Zapfsäule jedoch deut-

lich mehr zu zahlen hat als vor acht Jahren, liegt – abgesehen von mittlerweile höheren Steuern – primär an der Tatsache, dass Raffinerien und Großhandel die Margen anheben. Sie weisen damit den Weg, der mittlerweile in beinahe allen Wirtschaftssektoren entlang der gesamten Wertschöpfungskette beschritten wird. Die Verkaufspreise wachsen rascher als die Kosten bei den Vorleistungen. Insofern sind die Unternehmen nicht nur Opfer der Teuerung, sondern gewissermaßen auch Mittäter. Am Ende stehen Verbraucherpreise, die

Konjunkturelles Umfeld | Österreich

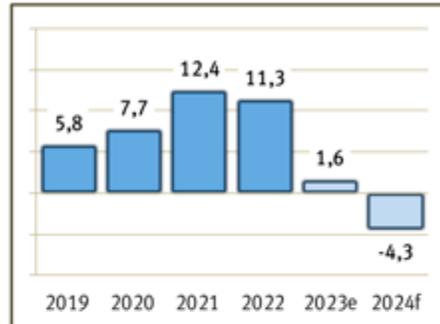
BRANCHENRADAR DASHBOARD | Ausgewählte Preisindizes

Verbraucherpreise (Inflation) | HVP



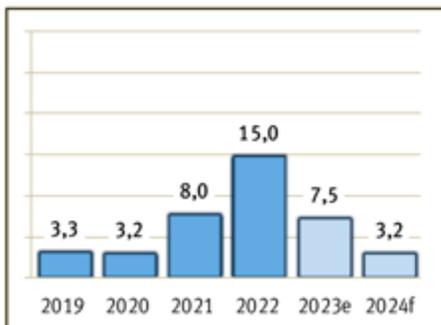
[Abw. geg. Vj in %]

Häuserpreisindex | total



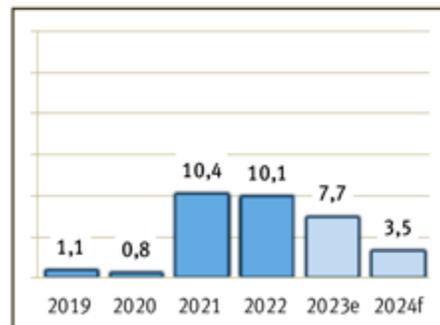
[Abw. geg. Vj in %]

Baupreisindex | Wohnungs- und Siedlungsbau



[Abw. geg. Vj in %]

Baukostenindex | Wohnungs- und Siedlungsbau



[Abw. geg. Vj in %]

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR [alle]

Bundesregierung und einige Bundesländer die höheren Energiekosten aus Steuermitteln zum Teil subventionieren. Die steigenden Konsumausgaben erfolgen daher zu Lasten der Sparquote. Laut WIFO sinkt diese im Berichtsjahr auf 7,3 Prozent, 2021 waren es noch zwölf Prozent.

PROGNOSE Die Resilienz der österreichischen Volkswirtschaft gegenüber den globalen ökonomischen Verwerfungen ist jedoch bereits mit einem Ablaufdatum versehen. Schon im heurigen Jahr dürften die negativen Auswirkungen auch die heimische Konjunktur empfindlich treffen. Nach Einschätzung des WIFO droht im Jahr 2023 eine Stagflation: Das BIP stagniert auf Vorjahresniveau (real +0,3% geg. Vj), gleichzeitig bleibt die Inflation hoch. Die Verbraucherpreise dürften nochmals um knapp sieben Prozent (+6,6% geg. Vj) steigen. Ein vergleichbares Szenario gab es zuletzt während der Ölkrise 1973/1974. Eine Seitwärtsbewegung vollziehen im Jahr 2023 alle relevanten makroökonomischen Sektoren. Sowohl der Außenhandel als auch die Bruttoanlageinvestitionen stagnieren preisbereinigt auf Vorjahresniveau. Die privaten Konsumausgaben wachsen nur moderat, real um +1,3% geg. Vj. Negative Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt erwartet das WIFO aber nicht. So sollte die Anzahl der Erwerbstätigen nochmals um +0,7% geg. Vj wachsen, die Arbeitslosenquote unter fünf Prozent gehalten werden. Obgleich bei den Herbstlohnrounden 2022 fast durchwegs substanziell höhere Lohn- und Gehaltsabschlüsse verhandelt werden, wird das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte im heurigen Jahr nicht steigen, da die anhaltende Inflation und höhere Sozialabgaben den Zuwachs – trotz Steuerreform – weitgehend entwerten. Folglich wird auch die Sparquote auf Vorjahresniveau stagnieren.

im Schnitt um +8,6% (HVP) teurer sind als noch ein Jahr davor. Inflationstreiber sind im Jahr 2022 erwartungsgemäß die Ausgabengruppen „Verkehr“ (+16,2% geg. Vj) und „Wohnungsaufwand“ (+12,7% geg. Vj), darüber hinaus aber auch „Nahrungsmittel“ (+10,7% geg. Vj) sowie „Restaurants und Hotels“ (+8,9% geg. Vj). Deutlich nach oben schnellen zudem noch einmal die Häuserpreise (+11,3% geg. Vj), insbesondere aber die Baupreise. Für den Wohnbau etwa dokumentiert Statistik Austria einen Anstieg um +15,0% geg. Vj, obgleich die damit korrespondierenden Baukosten nur um +10,1% geg. Vj wachsen. Die Erwerbstätigen partizipieren an den höheren Unternehmensgewinnen nicht. Vielmehr sinkt das verfügbare Einkommen im Jahr 2022 – real – um -1,4% geg. Vj, obgleich die

2



Sabine Hengster, Projektmanagement

Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich

Der Bauproduktionswert wächst im Jahr 2022 um +13,7% geg. VJ auf rund € 58,1 Milliarden. Damit werden knapp sieben Milliarden Euro mehr verbaut als im Jahr davor. Was auf den ersten Blick einen Bauboom suggeriert, ist bei näherer Betrachtung allerdings weniger euphorisch. Denn wie bereits ausgeführt steigen die Baupreise im vergangenen Jahr substantiell: im Hochbau um +15,6%, im Tiefbau um +9,9% und insgesamt damit um +14,3% geg. VJ. Preisbereinigt bleibt vom Wachstum daher nichts übrig. Vielmehr sinkt die reale Bauproduktion des Hoch- und Tiefbaus im Vergleich zu 2021 um -0,6% geg. VJ. Erlösseitig expandieren im vergangenen Jahr indessen alle Bausparten signifikant. Im Hochbau erhöht sich die Bauleistung nominal um rund sechs Milliarden Euro (+14,4% geg. VJ) auf knapp € 47,9 Milliarden. Das Wachstum kommt ungefähr jeweils zur Hälfte vom Wohnbau (+12,7% geg. VJ) und vom Nicht-Wohnbau (+16,6% geg. VJ). Der Bauproduktionswert klettert damit im Wohnbau auf € 27,0 Milliarden und im Nicht-Wohnbau auf rund € 20,9 Milliarden. Paritätisch verteilen sich die Zuwächse auch auf die Bauarten, wodurch sich die Neubauleistung im Hochbau nominal auf € 27,8 Milliarden (+12,3% geg. VJ) erhöht und der Renovierungsmarkt auf knapp € 20,1 Milliarden (+17,5% geg. VJ). Im Tiefbau wächst die Bauproduktion zu laufenden Preisen um knapp eine Milliarde Euro (+10,5% geg. VJ) auf rund € 10,2 Milliarden. Preisbereinigt dünnt die Anzahl der wachsenden Bausegmente jedoch erheblich aus. Real wächst im Jahr 2022 nur die Renovierung im Wohnbau signifikant. Im Vergleich zum Jahr davor steigt die Nachfrage um +3,7 Prozent. Neubau (+0,8% geg. VJ) und Renovierung (-0,5% geg. VJ) im Nicht-

Bauproduktion | Laufende Preise

	2019	2020	2021	2022	2023e
Bauproduktion in Mio. Euro					
Bauproduktion total	45.080	45.810	51.110	58.100	61.500
Wohnbau	20.320	21.360	23.950	27.000	28.400
Nicht-Wohnbau	16.190	15.750	17.890	20.860	22.200
Hochbau total	36.510	37.110	41.840	47.860	50.600
Tiefbau total	8.570	8.700	9.270	10.240	10.900
[Abweichung geg. VJ in %]					
Bauproduktion total	5,7	1,6	11,6	13,7	5,9
Wohnbau	6,3	5,1	12,1	12,7	5,2
Nicht-Wohnbau	7,9	-2,7	13,6	16,6	6,4
Hochbau total	7,0	1,6	12,7	14,4	5,7
Tiefbau total	0,5	1,5	6,6	10,5	6,4

Datenbasis: Statistik Austria | Berechnungen & Prognose: BRANCHENRADAR

kleinvolumigen Wohnbau – trotz hoher Baugenehmigungen in den drei Jahren davor – mit 17.250 Wohneinheiten (-6,5% geg. VJ) weniger Baustarts gezählt werden als 2021. Zudem verzögern vielerorts temporäre Lieferengpässe bei wichtigen Baustoffen den Baufortschritt.

Das am Bau Arbeitskräfte fehlen, lässt sich nicht nur an den offenen Stellen festmachen, sondern auch an einer immer länger werdenden Mangelberufsliste. Österreichweit fehlen im Jahr 2022 bspw. Bautischler, Zimmerer und alle anderen Professionen des Dachbaus, außerdem Maurer, Betonbauer, Schlosser, Elektroinstallateure, HKLS-Installateure, Platten- und Fliesenleger, Bodenleger, Maler und Anstreicher sowie Pflasterer. Darüber hinaus sucht man in den meisten Ländern Stuckateure (ausgenommen in Vorarlberg und im Burgenland), in Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg und Tirol auch Diplomingenieure für das Bauwesen, in Oberösterreich und Tirol Isolierer und in Salzburg und Vorarlberg Kranführer. Entgegen anderslautender Meinungen wirken sich die im Laufe des Berichtsjahres verschärften Vergaberichtlinien für private Wohnbaukredite noch nicht negativ auf die Bauleistung aus. Gegebenenfalls daraus resultierende Bremseffekte sind frühestens im heurigen Jahr zu erwarten. Zudem sollte man nicht außer Acht lassen, dass im Jahr 2022 auch Fremdfinanzierungen teurer werden. Nach Jahren der Null- und Negativzinspo-

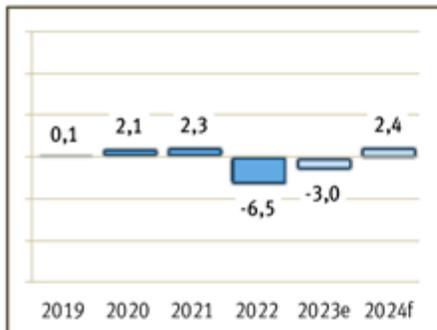
Wohnbau sowie die Bausparte Tiefbau (+0,5% geg. VJ) stagnieren hingegen nur noch mehr oder weniger auf Vorjahresniveau. Und augenscheinlich rückläufig entwickelt sich volumenbezogen mit -6,3% geg. VJ der Wohnungsneubau, wodurch die reale Bauleistung im Wohnbau insgesamt – trotz wachsendem Renovierungsgeschäft – um -2,2% geg. VJ erodiert.

Die rückläufige Nachfrage im Wohnungsneubau kommt nicht unerwartet. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser sinken bereits seit 2020 konstant. Die Kontraktion wird im vergangenen Jahr erstmals bauwirksam. Im Vergleich zu 2021 reduziert sich die Anzahl der Baubeginne im Neubau um -11,5% auf 42.610 Wohneinheiten (WE). Das entspricht dem Niveau von 2018. Darüber hinaus führen rasch wachsende Baupreise, beschränkte Personalkapazitäten in der Bauwirtschaft und zuletzt auch steigende Finanzierungskosten dazu, dass mancherorts für 2022 geplante Bauvorhaben aufgeschoben werden. Erkennbar ist das insbesondere bei Eigenheimen (EFH | ZFH). Im Berichtsjahr hat sich das durchschnittliche Time lag zwischen Baubewilligung und Baustart erkennbar verlängert, wodurch auch im

Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich

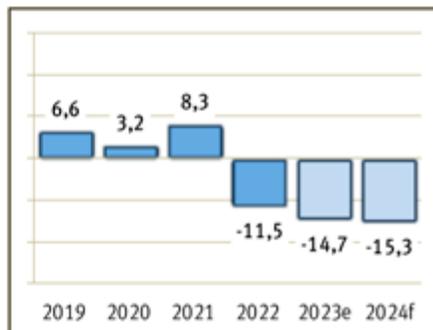
BRANCHENRADAR DASHBOARD | Baubeginne

Baubeginne EFH + ZFH | Wohneinheiten



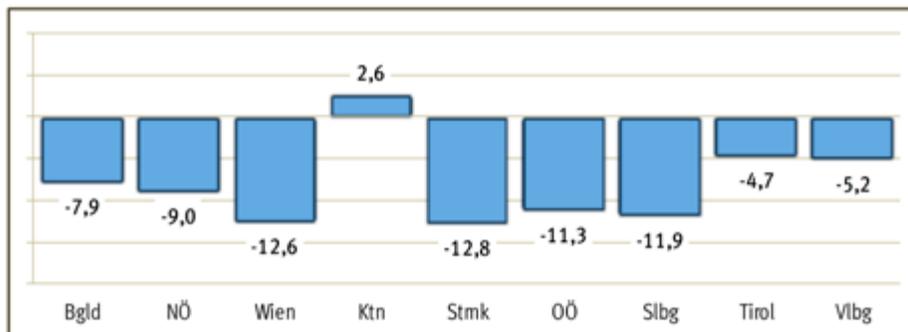
[Abw. geg. Vj in %]

Baubeginne MFH | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Baubeginne Wohnbau 2022 vs. 2021 | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Quelle: BRANCHENRADAR

(-3,0% geg. Vj) und im Objektwohnbau auf 36.360 Wohnungen (-14,7% geg. Vj). Die Bauleistung wird daher auch im heurigen Jahr real leicht schrumpfen. Zwar erhöht sich die Bauproduktion im Hoch- und Tiefbau im laufenden Jahr nominal um +5,9% geg. Vj, der Anstieg ist allerdings weiterhin alleine auf steigende Baupreise zurückzuführen. Im Hochbau rechnen wir im Jahr 2023 mit einem Preisauftrieb um +7,5% geg. Vj. Im Tiefbau erhöhen sich die Baupreise voraussichtlich um +4,7% geg. Vj. Alles in allem führt das zu Baupreiserhöhungen (Hoch- und Tiefbau) um +6,8% geg. Vj. Die Kontraktion trifft dabei zur Gänze den Hochbau. Im Wohnbau erwarten wir einen Rückgang der realen Bauleistung um -2,3%, im Nicht-Wohnbau um -0,7% geg. Vj. In beiden Gebäudetypen schwächelt der Neubau (Wohnbau: real -5,7% geg. Vj, Nicht-Wohnbau: real -1,4% geg. Vj). Gestützt wird der Hochbau von der Renovierung. Insgesamt dürfte sich diese nachfrageseitig um rund anderthalb Prozent ausweiten. Wachstumsbeiträge kommen zudem vom Tiefbau. In diesem Zusammenhang soll nicht unerwähnt bleiben, dass die Prognose ohne die Bauverzögerungen während der Pandemie und die daran anschließenden Lieferengpässe bei vielen Baustoffen wohl noch deutlich negativer wäre. Denn dadurch konnten Bauvorhaben nicht im üblichen Tempo abgearbeitet werden, wodurch sich ein Auftragspolster bildete, der den Rückgang nun abfedert. Laut Konjunkturumfrage der EU-Kommission halten die österreichischen Bauunternehmen im 4. Quartal 2022 einen Auftragsbestand für durchschnittlich 6,8 Monate. Das sind um 2,2 Monate mehr als Bauunternehmen in Deutschland. Zudem gehen wir davon aus, dass aufgrund überschießender Angebotspreise rückgestellte Projekte bei sinkender Nachfrage und zu angepassten Preisen nun verstärkt bauwirksam werden.

Selbst über das Jahr 2023 hinaus ist mit einem relativ überschaubaren Wohnungsneubau zu rechnen. Im Jahr 2022 werden in neuen Gebäuden um -18,1% weniger Wohneinheiten genehmigt als im Jahr davor. Die Neubaubewilligungen für EFH | ZFH sinken um knapp 3.000 (-14,3% geg. Vj) auf 17.810 Wohneinheiten. Im MFH werden um mehr als 7.000 Wohnungen (-20,3% geg. Vj) weniger genehmigt als 2021, insgesamt 28.860 WE. Darüber hinaus schrumpfen im Berichtsjahr auch die Baugenehmigungen für Zu- und Umbauten um -21,1% geg. Vj auf nur noch knapp 13.400 Wohneinheiten. Zweifellos mit ein Grund für den Einbruch der Baubewilligungen ist der massive Rückgang der Förderzusagen für Wohnbauförderung. Binnen der letzten zwei Jahre haben sich die geförderten Wohneinheiten in

litik hebt die EZB im Jahr 2022 die Leitzinsen in vier Schritten auf 2,5 Prozent an. Infolge steigt auch der Effektivzinssatz für private Wohnbodarlehen im Jahresdurchschnitt auf 2,22 Prozent. Im Dezember 2022 werden im Mittel bereits 3,60 Prozent verrechnet.

PROGNOSE: Der Ausblick auf 2023 ist wenig erfreulich, werden doch die Baustarts ein weiteres Mal sinken. Abgeleitet von den Baugenehmigungen und unter Berücksichtigung der gebäude-spezifischen Zeitverzögerung bis zum Baustart inklusive möglicher Rebound-Effekte (durch aufgeschobene Bauvorhaben) erwarten wir im kleinvolumigen Wohnbau ein Absacken der Baubeginne auf 16.740 Wohneinheiten

Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich

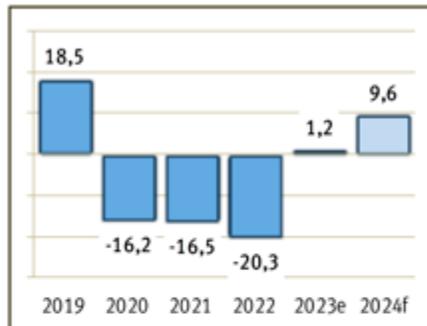
BRANCHENRADAR DASHBOARD | Neubaubewilligungen Wohnbau

Neubau-Bewilligungen EFH + ZFH | Wohneinheiten



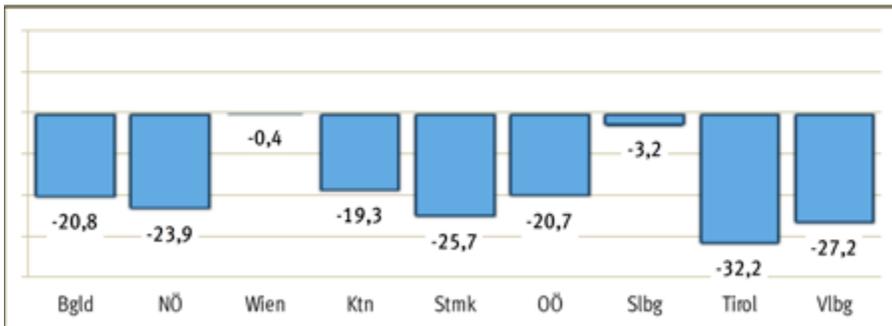
[Abw. geg. Vj in %]

Neubau-Bewilligungen MFH | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Neubau-Bewilligungen Wohnbau total 2022 vs. 2021 | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

9500638-7-5) vorrechnet, hat die Wohnbauförderung alleine zwischen 1990 und 2020 mehr als sechzig Prozent ihres ursprünglichen Wertes verloren. Weil die Dotierung gedeckelt wurde, die Baupreise in den dreißig Jahren im Schnitt aber um rund drei Prozent pro Jahr gestiegen sind. Darüber hinaus wurde die Wohnbauförderung oftmals zweckentfremdet verwendet. Alleine im geförderten Objektwohnbau werden heute von den in den letzten dreißig Jahren rund 550.000 neu errichteten Wohnungen rund 104.000 nicht dauerhaft bewohnt, obgleich die Förderbestimmungen Hauptwohnsitze vorschreiben.

neuen Gebäuden um 30 Prozent reduziert. Obgleich das Thema „Leistbare Mieten“ nach wie vor auf der sozialpolitischen Agenda steht und das Ziel von günstigen Mieten primär über die Angebotsseite, also einer Ankerbelung der Wohnbauproduktion, erzielt werden kann, ziehen sich die Wohnbaugesellschaften und Bauträger mehr und mehr aus der Neubauproduktion zurück. Ein wohl entscheidender Grund dafür liegt im sozialen Wohnbau nicht zuletzt am Umstand, dass die Dotierung der Wohnbauförderung nicht mit den steigenden Baupreisen mithält. Wie Andreas Kreutzer in seinem aktuellen Buch „Das Ende der Maurerkelle – 30 Jahre Wohnbau in Österreich 1990-2020“ (ISBN 978-3-

[Mehr Informationen zum bauwirtschaftlichen Umfeld in jedem BRANCHENRADAR]

3



Heinrich Rüdiger, Research

Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

Der Hochbau wächst im Jahr 2022 in D-A-CH rasant. Insgesamt erhöht sich der Bauproduktionswert – zu laufenden Preisen – um +15,2% geg. VJ auf € 501,13 Milliarden. In Deutschland steigt die Bauleistung auf € 399,00 Milliarden (+15,5% geg. VJ), in Österreich auf € 47,86 Milliarden (+14,4 % geg. VJ) und in der Schweiz auf umgerechnet 54,27 Milliarden Euro (+13,6% geg. VJ). Zuwächse gibt es erlösseitig bei allen Gebäudetypen und beiden Bauarten. Allerdings ist die Expansion in Österreich und Deutschland zur Gänze auf steigende Baupreise zurückzuführen, in der Schweiz auf Preiserhöhungen und einer Aufwertung des Schweizer Franken

Baupreise | Hochbau total

Hochbau total	2019	2020	2021	2022	2023e
Bauproduktion [vlf] in Mrd. Euro					
D-A-CH total	393,99	410,63	435,06	501,13	530,45
Deutschland	310,04	325,07	345,45	399,00	422,70
Österreich	36,51	37,11	41,84	47,86	50,60
Schweiz ¹	47,44	48,45	47,77	54,27	57,15
[Abweichung geg. VJ in %]					
DACH total	6,7	4,2	5,9	15,2	5,9
Deutschland	8,0	4,8	6,3	15,5	5,9
Österreich	7,0	1,6	12,7	14,4	5,7
Schweiz	-1,0	2,1	-1,4	13,6	5,3

Anm: ¹laufender Wechselkurs | Quelle: BRANCHENRADAR

Baupreise | Hochbau total

D-A-CH	2019	2020	2021	2022	2023e
Baupreis Hochbau Abw. geg. VJ in %					
D-A-CH MW ungew.	4,0	3,3	6,0	16,3	6,5
Deutschland	4,4	2,9	7,9	17,0	6,8
Österreich	3,4	3,1	8,2	15,6	7,5
Schweiz in CHF	0,6	0,0	2,9	8,2	3,3
Schweiz in Euro	4,2	3,8	1,9	16,2	5,3

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

um -2,2% geg. VJ) und in der Schweiz um -2,6% geg. VJ. Der Nicht-Wohnbau stagniert – real – in Österreich auf Vorjahresniveau und verliert in Deutschland (-2,4% geg. VJ) und der Schweiz (-2,0% geg. VJ) signifikant an Volumen.

PROGNOSE: Auch im Jahr 2023 ist in D-A-CH mit keiner Verbesserung der Baukonjunktur zu rechnen. Zwar wächst der Bauproduktionswert nominal voraussichtlich um nahezu sechs Prozent geg. VJ, die Baupreise aber zumeist noch etwas rascher. In Deutschland und Österreich ist deshalb preisbereinigt nochmals mit einem Rückgang um -0,9% bzw. -1,8% geg. VJ zu rechnen. In der Schweiz erwarten wir nachfrageseitig eine Seitwärtsbewegung. Grund dafür sind nicht zuletzt die rückläufigen Baugenehmigungen im Wohnbau. In Österreich schrumpfen die Baugenehmigungen (Neubau) bereits seit 2020 markant. Im vergangenen Jahr liegt das Minus bei rund 18 Prozent geg. VJ. Im Vergleich zu 2019 hat man damit ein Drittel der Wohneinheiten verloren. Auch in Deutschland dreht im Jahr 2022 der konstante Aufschwung der letzten Jahre überraschend deutlich ins Minus. Im Vergleich zu 2021 werden um rund zehn Prozent weniger Wohneinheiten in neuen Gebäuden genehmigt. In der Schweiz scheint hingegen im vergangenen Jahr die Talsohle erreicht worden zu sein, ab 2023 sollte es wieder aufwärts gehen.

gegenüber dem Euro. Die Baupreise verteuern sich in Deutschland im Jahresabstand um +17,0 Prozent und in Österreich um +15,6 Prozent. In der Schweiz steigen die Baupreise in Schweizer Franken um +8,2% geg. VJ, in Euro um +16,2% geg. VJ. Real, also preis- bzw. aufwertungsbereinigt, entwickelt sich die Bauleistung somit in allen drei Ländern negativ. Im Vergleich zu 2021 sinkt im vergangenen Jahr das Bauvolumen in Deutschland um -1,5 Prozent, in Österreich um -1,2 Prozent und in der Schweiz um -2,6 Prozent.

Die rückläufige Nachfrage im Jahr 2022 ist zu einem guten Teil die Folge einer sinkenden Wohnungsproduktion. Mit rund 406.000 Wohneinheiten reduzieren sich die Baustarts in D-A-CH um -4,0% geg. VJ. In Deutschland und der Schweiz werden jeweils um rund drei Prozent weniger bewilligte Wohneinheiten bauwirksam als im Jahr davor. In Österreich erodieren die Baubeginne sogar um mehr als zehn Prozent geg. VJ. Gestützt wird die Wohnbauleistung von in Bau befindlichen Bauvorhaben (insbesondere in Österreich) und einem wachsenden Renovierungsmarkt. In Österreich expandiert das Renovierungsgeschäft – preisbereinigt – um +3,2% geg. VJ, in Deutschland um +0,5% geg. VJ. Nur in der Schweiz entwickelt sich die Nachfrage nach Bestandsmaßnahmen erkennbar negativ (-2,4% geg. VJ). Alles in allem sinkt damit die reale Wohnbauproduktion in Deutschland um -0,8% geg. VJ, in Österreich

Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

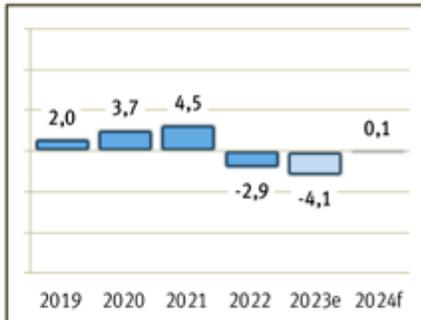
BRANCHENRADAR DASHBOARD | Baubeginne D-A-CH

Baubeginne D-A-CH | Wohnungsneubau total



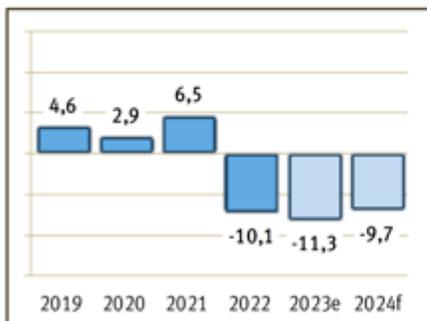
[Abw. geg. Vj] in %

Baubeginne Deutschland¹ | Wohnungsneubau total



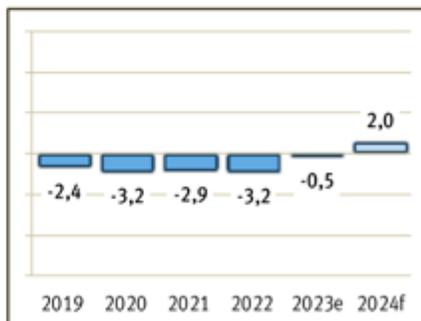
[Abw. geg. Vj] in %

Baubeginne Österreich | Wohnungsneubau total



[Abw. geg. Vj] in %

Baubeginne Schweiz | Wohnungsneubau total



[Abw. geg. Vj] in %

Anm: ¹ inkl. Wohnheimen

Quelle: BRANCHENRADAR [alle]

Baubewilligungen | Wohnungsneubau total

Hochbau total	2019	2020	2021	2022	2023e
Baubewilligungen (Wohnungsneubau) in Wohneinheiten					
D-A-CH total	429.505	432.444	430.910	386.470	387.400
Deutschland ¹	310.900	320.300	328.000	293.900	294.600
Österreich	70.310	62.830	57.010	46.670	45.900
Schweiz	48.295	49.314	45.900	45.900	46.900

[Abweichung geg. Vj] in %

D-A-CH total	4,5	0,7	-0,4	-10,3	0,2
Deutschland	2,9	3,0	2,4	-10,4	0,2
Österreich	17,1	-10,6	-9,3	-18,1	-1,6
Schweiz	-1,0	2,1	-6,9	0,0	2,2

Anm: ¹ inkl. Wohnheime

Quelle: BRANCHENRADAR

[Mehr Informationen zur
bauwirtschaftlichen Entwicklung
in Deutschland und der Schweiz
in jedem einschlägigen
BRANCHENRADAR]

4



Jasmina Peric, Projektassistentin

Verflixte Statistik

Zwei Preisindizes von Statistik Austria liefern falsche Werte

Die öffentliche Statistik liefert nicht nur unverzichtbare Informationen für die Planung und Steuerung zentraler Politikbereiche. Sie dient auch der Wirtschaft zur Orientierung in einer immer komplexer werdenden Welt. Die Daten von Statistik Austria gelten gemeinhin als objektiv, wissenschaftlich fundiert und somit als extrem belastbar. Kurz gesagt: Sie beschreiben, was ist. Und doch kann es ab und an vorkommen, dass sich auch die öffentliche Statistik irrt und die publizierten Zahlen wenig mit der Realität gemein haben. Im Jahr 2022 trifft das auf zwei Preisindizes zu, die für den Wohnungsmarkt und die Bauwirtschaft von zentraler Bedeutung sind.

Unplausible Werte liefert zum einen der **Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten**. Laut Statistik Austria stagnieren die Mieten im Jahr 2022 auf Vorjahresniveau. Im Jahresdurchschnitt beträgt die Teuerung offiziell lediglich +0,9 Prozent. Das verwundert. Denn in den vergangenen dreißig Jahren wuchsen die Mietpreise immer rascher als die Inflation. Es gibt keinen Anhaltspunkt, warum das 2022 anders sein sollte. Ganz im Gegenteil: Bei den Richtwertmieten nach MRG werden im Jahr 2022 die ausgesetzten Erhöhungen der Jahre 2020 und 2021 miteinberechnet. Die Kategoriemieten werden binnen eines Jahres sogar dreimal „angepasst“. Frei vereinbarte Mieten unterliegen gewöhnlich einer Wertsicherung, bemessen am Verbraucherpreisindex. Die Inflation liegt im vergangenen Jahr bekanntermaßen bei 8,5 Prozent. Die frei vereinbarten Wohnungsmieten werden daher zumindest in zwei Schritten um insgesamt rund acht Prozent angehoben. Stagnierende Mieten sind daher völlig unrealistisch. Vielmehr erhöhen sich nach Berechnungen von KREUTZER FISCHER & PARTNER die Wohnungsmieten im Jahr 2022 im Schnitt um rund neun Prozent und damit so rasch wie in den letzten 30 Jahren nicht.

Bei Statistik Austria ist man sich der Problematik durchaus bewusst. Die Ursache für die unglaublich stabilen Mieten verortet man in einer Umstellung der Erhebungsmethodik. An einer Lösung des Problems wird bereits gearbeitet, versichert man. Im Sinne einer der Öffentlichkeit geschuldeten Transparenz wäre es aber vernünftig, bis dahin die Veröffentlichungen des Verbraucherpreisindex mit einer dementsprechenden Anmerkung zu versehen. Dessen ungeachtet wirft die massive Verteuerung aber auch ein Schlaglicht auf die in Österreich praktizierte Wertsicherung von Wohnungsmieten. Denn im Grunde genommen ist das Modell eine grobe Fehlkonstruktion, die es so nur in Österreich gibt. Denn durch die Anhebung der Miete – etwa im Ausmaß der Inflationsrate – wird zwar die Miete an die Kaufkraft zum Bezugszeitpunkt der Wohnung angepasst, nicht aber der Zustand der Wohnung. Der Mieter zahlt daher im Zeitverlauf immer mehr, obgleich die Wohnqualität durch die Abnutzung der Wohnung sinkt. Man könnte also sagen, dass Mietwohnungen im gebrauchten Zustand – inflationsbereinigt – genauso viel kosten wie neu. In Deutschland oder der Schweiz etwa sind Mietindexierungen wie in Österreich unbekannt, weshalb dort zwischen 2017 und 2022 die Nettokaltmieten im Schnitt pro Jahr auch nur um +1,5% (Deutschland) bzw. 0,9% (Schweiz) stiegen. Es ist daher überlegenswert, die Indexierung von Mieten gesetzlich auszusetzen und eine Mietzinserhöhung nur dann zu gestatten, wenn auch die Wohnung wieder auf den Zustand zum Bezugszeitpunkt gebracht wird. Die Wohnbaugesellschaften könnten es sich durchaus leisten. Im Jahresdurchschnitt der letzten 20 Jahre lag das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT) eines in Österreich ansässigen Unternehmens bei rund sechs Prozent vom Umsatz. Dem Grundstücks- und Wohnungswesen blieben im Schnitt sagenhafte 24,1 Prozent von den Einnahmen als Unternehmensgewinn. Kein anderer Wirtschaftszweig war profitabler.

Verflichte Statistik

Neben dem VPI für Wohnungsmieten macht einen zudem die Entwicklung der Baupreise im Tiefbau stutzig. Offiziell weist Statistik Austria für 2022 einen Anstieg um etwas mehr als ein Prozent geg. VJ aus, obgleich sich Baustoffe wie Stahl, Beton oder Bitumen substantiell verteuern. Zudem passt der flache Preisauftrieb im Tiefbau so gar nicht zum gemessenen Preisanstieg im Hochbau. Denn dieser lag laut Statistik Austria im Jahresabstand bei knapp 16 Prozent geg. VJ. Auch im zweiten Fall wurde die tatsächliche Teuerung offenbar unterschätzt. In Deutschland und der Schweiz entwickelten sich im letzten Jahr die Preise im Hoch- und Tiefbau annähernd synchron. Selbst unter der Berücksichtigung, dass in Österreich aufgrund einer vergleichsweise höheren Abnehmermacht die Durchsetzung von Preiserhöhungen (vor allem bei laufenden Bauvorhaben) schwieriger ist, müsste der tatsächliche Preisanstieg im Tiefbau doch bei zumindest rund zehn Prozent liegen. Auch diesbezüglich wurde das Problem von Statistik Austria bereits erkannt und eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe eingerichtet. Unverständlich ist deshalb, warum man dennoch nach wie vor einen Baupreisindex für Hoch- und Tiefbau publiziert. Denn mit einem Anstieg um etwa zehn Prozent gegenüber Vorjahr liegt dieser im Jahr 2022 vermutlich um etwa ein Drittel unter dem tatsächlichen Preisauftrieb.

[Mehr Informationen zur Preisentwicklung in jedem BRANCHENRADAR]

5



Clemens Posch, Reporting & Lektorat

Die Teuerung bei Baustoffen in der öffentlichen Statistik

Der massive Anstieg der Baupreise im Jahr 2022 ist ursächlich die Folge rasch wachsender Baukosten. Kostentreiber sind aber weniger Löhne und Gehälter als vielmehr erhebliche Teuerungen beim Baumaterial. So erhöhen sich im vergangenen Jahr etwa im Wohnungs- und Siedlungsbau die Löhne und Gehälter um +2,9% geg. VJ, der Materialaufwand allerdings um +16,0% geg. VJ. Die Ursachen für den enormen Preisanstieg sind multifaktoriell. Wachsende Rohstoffpreise sind wohl der wichtigste Grund, Verwerfungen in der Logistikkette ein weiterer. Darüber hinaus beteiligen sich natürlich auch die Hersteller von Baumaterialien an der allgemeinen Gewinnmaximierung. „Wann, wenn nicht jetzt“, scheint die marktübergreifende Devise zu sein.

In der öffentlichen Statistik wird die Preisentwicklung von bauaffinen Gütern am besten im Großhandelspreisindex abgebildet. Erhoben werden die Daten von Statistik Austria im institutionellen Großhandel. In der nachfolgenden Tabelle werden für ausgewählte Warengruppen die Preiserhöhungen im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Preisentwicklung ausgewählter Baustoffe | 2022

Großhandelspreise	2022
Abweichung geg. VJ in %	
Betonstahl in Stäben	31,1
Baustahlgitter	29,6
ÖMAT-Schlaufenmatte	28,2
Faserplatte	29,0
OSB-Platte	9,7
Portland-Zement	16,8
Hohlblockziegel	11,7
Gasbetonstein	12,9
Betondachstein	3,6
Faserzement - Wellplatte	12,2
Bitumenbahn	29,2
Holzwoolleleichtbauplatte	14,8
Gebundene Faserdämmstoffe	24,8
Schaumstoffplatte	21,1
Gipskartonplatte	20,5
Wandfarben	13,2
Polyethylenrohr	23,2
Sanitärkeramik	6,5
Einhandmischer	7,6
Wandfliese	19,3

Quelle: Statistik Austria

Demnach verteuern sich etwa Betonstahl in Stäben, Baustahlgitter und Faserplatten sowie Bitumenbahnen im Jahresabstand um rund dreißig Prozent, Gebundene Faserdämmplatten, Schaumstoffplatten, Gipskartonplatten und Polyethylenrohre um 20 bis 25 Prozent sowie Wandfliesen, Wandfarben oder Portland-Zement um 15 bis 20 Prozent. Ebenso signifikant, wiewohl langsamer als die Materialpreise insgesamt, steigen zudem die Verkaufspreise bspw. für Hohlblockziegel (+11,7% geg. VJ), Gasbetonsteine (+12,9% geg. VJ), Faserzement-Wellplatten (+12,2% geg. VJ), und OSB-Platten (+9,7% geg. VJ). Einen überschaubaren Preisanstieg dokumentiert der Großhandelspreisindex hingegen für Betondachsteine (+3,6% geg. V) und Sanitärprodukte (Sanitärkeramik +6,5% geg. V), Einhandmischer +7,6% geg. V).

Als aufschlussreich erweist sich ein Vergleich der Preisentwicklung in Österreich mit jener in Deutschland. Im Nachbarland werden die Preise für Baumaterial im Erzeugerpreisindex erfasst. Datenquelle sind repräsentative Erhebungen bei erzeugenden Unternehmen. Im Gegensatz zu Österreich (Großhandel) handelt es sich dabei in der Regel um Ex-Factory-Preise. Ungeachtet der unterschiedlichen Preisebenen entwickeln sich in den beiden Ländern die Baustoffpreise in einigen Warengruppen verblüffend gleichförmig, in anderen wiederum konträr. Nahezu synchron ist die Preisentwicklung bspw. bei Stahlprodukten, Holzwerkstoffen, Dämmstoffen oder Sanitärprodukten. Mehr oder weniger deutliche Unterschiede gibt es hingegen u.a. bei Mauerziegel, Gipskartonplatten, Kunststoffrohren oder Wandfliesen. In Österreich erhöht sich der Preis für Hohlblockziegel um +11,7% geg. VJ, in Deutschland jener für Hintermauerziegel um +8,7% geg. VJ. In Österreich verteuern sich 2022 im Jahresabstand Gipskartonplatten um +20,5% und Polyethylenrohre um +23,2%, in Deutschland indessen nur um +14,4 bzw. +19,6 Prozent. Wandfliesen kosten in Deutschland im Schnitt um +12,8% mehr als im Jahr davor, in Österreich um +19,3 Prozent. Über die Gründe des höheren Preisauftriebs in Österreich kann nur spekuliert werden. Möglicherweise resultieren die Differenzen aus den unter-

Die Teuerung bei Baustoffen in der öffentlichen Statistik

schiedlichen Wertschöpfungsebenen, auf denen die Verkaufspreise erfasst werden. Damit ließe sich die höhere Teuerung in Österreich im Großhandel verorten. Denkbar wäre aber auch, dass in Österreich die Hersteller ihre Marktmacht effektiver als in Deutschland umsetzen können und deshalb die Verkaufspreise kräftiger erhöhen. Speziell bei Mauerziegel, Gipskartonplatten und Rohrsystemen ist in Österreich die Anbieterkonzentration vergleichsweise hoch. Kann es ein, dass man deshalb in Österreich um einen Tick teurer einkauft als in Deutschland?

[Mehr Informationen zur Preisentwicklung in jedem BRANCHENRADAR]

6



Katrin Fischer, Rechnungswesen

Kein Ende der Panikmache beim Thema Bodenversiegelung

Der aktuelle Versiegelungsgrad in Österreich liegt bei weniger als drei Prozent der Staatsfläche

Österreich steht gewiss vor einer Reihe von Herausforderungen, ein Versiegelungsproblem aber gibt es nicht. Dass trotzdem viele glauben, das Land sei bereits zubetoniert, hat im Wesentlichen mit einer unseriös geführten Diskussion zu tun. Denn Tatsache ist: Im Jahr 2020 waren bundesweit lediglich 2,8% der Landesfläche und 7,6% des Dauersiedlungsraums versiegelt. Als versiegelt gelten für Siedlung, Verkehr, Gewerbe, Handel, Bergbau etc. bebaute oder anderwärtig befestigte Flächen. Flächenversiegelung ist damit die Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht. Unter Dauersiedlungsraum (DSR) versteht man im Allgemeinen den potentiell besiedelbaren Raum, in welchem der Mensch lebt, arbeitet, seine Naturgrundlagen bewirtschaftet und sich erholt. Es handelt sich also um die zivilisatorisch genutzte Fläche.

Flächeninanspruchnahme in Österreich | 2020

Flächenversiegelung

Jahr 2020	Bauflächen		Flächen total ¹		Versiegelung total	
	LF ¹	DSR ²	LF ¹	DSR ²	LF ¹	DSR ²
Flächen- und Versiegelungsanteil bezogen auf die Landesfläche bzw. DSR in %						
Österreich total	3,9	10,6	6,9	18,5	2,8	7,6
Burgenland	5,2	8,5	9,9	16,1	3,8	6,1
Kärnten	3,0	12,4	5,5	22,8	2,2	9,0
Niederösterreich	4,7	8,1	8,6	14,8	3,6	6,1
Oberösterreich	5,3	9,7	8,8	16,1	3,7	6,8
Salzburg	2,5	12,8	4,3	21,7	1,9	9,5
Steiermark	3,6	12,1	6,2	20,6	2,4	8,2
Tirol	1,7	14,7	3,1	26,6	1,3	11,4
Vorarlberg	4,4	19,5	6,7	29,7	2,7	12,1
Wien	38,3	50,5	60,0	79,0	26,5	34,9

Anm: ¹Flächeninanspruchnahme total (Bau-, Verkehrs- und sonstige Flächen) | ²Landesfläche | ³Dauersiedlungsraum
Quelle: BEV

des Dauersiedlungsraums. Allerdings sind die beanspruchten Bau-, Verkehrs- Freizeit- und Abbauf Flächen nicht gleichzusetzen mit der versiegelten Fläche, obgleich Umwelt-Lobbyisten und viele Medien dies bisweilen tun. Denn im Schnitt sind laut Bundesumweltamt lediglich 41% der beanspruchten Fläche tatsächlich versiegelt. Auf knapp sechzig Prozent kann Regenwasser ungehindert versickern, weshalb auch das Bundesumweltamt dem größeren Teil der Bau-, Verkehrs-, Freizeit- und Abbauf Flächen biologisch produktive Böden attestiert. Klammert man die Bundeshauptstadt aus, sind im Jahr 2020 je nach Bundesland daher lediglich 1,3 bis 3,8 Prozent der Landesfläche oder 6,1 bis 12,1 Prozent des DSR versiegelt. Und selbst in der Bundeshauptstadt ist der Versiegelungsgrad vergleichsweise gering. Im Jahr 2020 sind 26,5% der Stadtfläche und 34,9% des Dauersiedlungsraums verbaut, zubetoniert oder asphaltiert. In Berlin sind nach Angaben des deutschen Umweltbundesamt 34,7% der Stadtfläche versiegelt, also um gut acht Prozent mehr. Wobei anzumerken ist, dass in Deutschland der Versiegelungsgrad generell höher ist als hierzulande. Auf die gesamte Staatsfläche bezogen sind aktuell 6,4 Prozent versiegelt, also etwas weniger als in Österreich der Dauersiedlungsraum, der hierzulande gerade einmal rund 37 Prozent der Landesfläche umfasst.

Zu den Fakten: Die österreichische Staatsfläche erstreckt sich im Jahr 2020 über rund 83.833 Quadratkilometer. Davon werden 31.204 Quadratkilometer als Dauersiedlungsraum definiert. Laut Bundesamt für Eich- und Vermessungstechnik (BEV) werden rund 3.296 Quadratkilometer als Bauland genutzt, davon 660 Quadratkilometer als Betriebsflächen. Weitere 2.472 Quadratkilometer entfallen auf Verkehrs-, Freizeit- und Abbauf Flächen. Insgesamt liegt die Flächeninanspruchnahme damit bei 5.768 Quadratkilometer. Das entspricht 6,9% der Landesfläche oder 18,5%

Kein Ende der Panikmache beim Thema Bodenversiegelung

Für die aufgeheizte und mancherorts unseriös geführte Diskussion (bebaute Flächen = versiegelte Flächen) zum Thema Bodenversiegelung gibt es mehrere Gründe. Zum einen ist da das erklärte Ziel der Bundesregierung, die jährliche Neu-Inanspruchnahme von Böden bis 2030 auf neun Quadratkilometer zu reduzieren. Zuletzt wurden pro Jahr rund vierzig Quadratkilometer benötigt. Mitte der 2000er- und 2010er-Jahren war es allerdings noch doppelt so viel. Bis 2050 soll laut EU-Kommission der Netto-Neuverbrauch an Böden sogar auf Null gesenkt werden. Neues Bauland gibt es ab dann nur noch, wenn eine gleichgroße Fläche an Bauland wieder rückgewidmet wird. Durch die Thematisierung einer angeblich bereits viel zu hohen Flächenversiegelung versucht man politisch in der Bevölkerung das Feld für die Zielerreichung aufzubereiten. Man arbeitet an einem breiten gesellschaftlichen Konsens dafür, dass immer weniger Grün- und Agrarflächen zu Bauland umgewidmet werden, selbst wenn dadurch – wie in den letzten Jahren geschehen – die Baugründe immer teurer werden. Zum anderen lässt sich auf kommunaler Ebene mit dem Argument „Flächenversiegelung“ viel Geld sparen. Denn wenn eine Gemeinde mit Hinweis auf eine damit steigende Bodenversiegelung den Neubau von Wohnhäusern unterbindet oder bremst, fallen auch keine oder weniger zusätzliche Investitionen für kommunale Infrastruktur (Kindergarten, Schule, Bauhof, Gemeindeverwaltung etc.) an. Zudem lässt sich so auch ungewollter Zuzug begrenzen.

Von der Seitenlinie bekommt die Politik tatkräftige Unterstützung, wobei dieser oftmals nicht altruistische Motive zu Grunde liegen, sondern handfeste Partikularinteressen. Zu den medial auffälligsten Proponenten zählt diesbezüglich die Österreichische Hagelversicherung. Sie wurde kurz nach Ende des 2. Weltkriegs auf Initiative der Landwirtschaft gegründet und deckt das Risiko von landwirtschaftlichen Betrieben im Acker- und Pflanzenbau sowie in der Tierhaltung. Die Versicherungsprämien im Acker- und Pflanzenbau werden prinzipiell flächenbezogen verrechnet. Durch die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland verliert die Hagelversicherung Jahr für Jahr daher einen Teil ihrer Beitragsgrundlage. Insofern ist die Hagelversicherung schon alleine aus geschäftlichen Gründen gegen jedwede Flächeninanspruchnahme.

Auch bei den Raumplanern gibt es vitale geschäftliche Interessen den Bodenverbrauch zu thematisieren. Denn auf diese Weise können sie sich als Zunft im Windschatten eines medial gut aufbereiteten Themas stärker ins Spiel bringen, etwa bei der Entwicklung von Bebauungsplänen. Sie können ihre Ziviltechnikerleistung als alternativlos positionieren. Dafür gibt es auch existenzielle Gründe. Die Anzahl der aktiven Raumplaner ist in den letzten dreißig Jahren eindrucksvoll gewachsen. Zählte man im Jahr 1991 noch 23 Raumplanungsbüros, weist die Wirtschaftskammer für 2020 mehr als neunzig Standorte aus. Diese Standorte müssen mit Aufträgen gefüllt werden. Zudem bietet das Thema die Möglichkeit, die für die Entwicklung von raum- und städteplanerischen Konzepten anfallenden Honorare zu relativieren. Wie so etwas funktioniert, konnte man im November 2021 in der Zeitschrift „Kommunal“ lesen. Sibylla Zech von der Technischen Universität in Wien rechnete beispielhaft vor, dass etwa die Einsparung von fünfzig Metern Erschließungsstraße durch einen von Raumplanern durchdachten, flächenschonenden Bebauungsplan die Honorarkosten dafür bei weitem wettmache. Für Raumplaner ist der Flächenverbrauch daher nicht zuletzt ein Türöffner, um dort ins Geschäft zu kommen, wo man bisher keinen Auftrag hatte.

Nichtregierungsorganisationen (NGO) oder Non-Profit-Organisationen (NPO) setzen sich wiederum auf jedes Thema, das in den Medien für Aufmerksamkeit sorgt. Sie finanzieren sich über Spenden und benötigen daher eine konstant hohe Sichtbarkeit. Möglicherweise haben auch deshalb viele NGOs und NPOs in den letzten Jahrzehnten ihren Wirkungskreis ausgeweitet. Denn je weiter man die Netze auswirft, desto größer ist die Chance auf einen guten Fang. Der WWF (World Wide Fund For Nature) etwa war zu seiner Gründung eine reine Tierschutzorganisation. Heute lobbyiert man weitläufig für jede Art von Umwelt- und Klimaschutzthema.

Mit der geplanten Reduktion des Flächen-Neuverbrauchs und der dafür in Kauf genommenen Vortäuschung einer vermeintlich bereits viel zu hohen Bodenversiegelung verschweigt man der Bevölkerung allerdings zwei nicht unwesentliche Wahrheiten. Denn abgesehen davon, dass die geplante Reduktion der Flächeninanspruchnahme auf Null wohl zu einer Teilabwrackung der Bauwirtschaft führen wird (aktuell rund 300.000 Beschäftigte), stellt sich die Frage, wo alleine die Wohnungen für die wachsende Bevölkerung errichtet werden sollen. Laut Bevölkerungsprognose von Statistik Austria (Mittlere Variante) erhöht sich die Anzahl der Einwohner bis 2060 um rund eine Million und bis 2100 um weitere 560.000 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsquote von 2,1 Personen benötigen wir bis 2100 daher gut 750.000 neue Wohnungen. Mit Verdichtung und der Mobili-

Kein Ende der Panikmache beim Thema Bodenversiegelung

sierung von Baulandreserven alleine wird sich das wohl nicht machen lassen. Zudem erhöht auch die Nutzung von Baulandreserven den Versiegelungsgrad. Um die Diskussion zur Bodenversiegelung zu objektivieren und subjektiven Wahrnehmungen evidenzbasierte Fakten gegenüberzustellen, geht im Sommer dieses Jahres – mit finanzieller Unterstützung des BRANCHENRADAR – die Website www.flaechenversiegelung.at online. Dabei handelt es sich um ein Informationsportal, auf dem die Größe der beanspruchten Fläche sowie der Versiegelungsgrad auf Regional- und Gemeindeebene abgerufen werden kann. In manchen Kommunen liegt der Versiegelungsgrad unterhalb von einem Prozent.

[Mehr Informationen zur Bodenversiegelungen gibt es im aktuellen Buch von Andreas Kreutzer „Das Ende der Maurerkelle – 30 Jahre Wohnbau in Österreich 1990-2020“, ISBN 978-3-9500638-7-5 sowie ab Juni 2023 auf www.flaechenversiegelung.at]

7



Aferdita Bogdanovic, Verkauf und Marktkommunikation



Die Marktstudie, der Industrie und Handel vertrauen.

Wer mit dem BRANCHENRADAR arbeitet - Referenzen

Der BRANCHENRADAR hat sich im deutschsprachigen Raum in den letzten Jahren zur führenden Marktstudie für bauaffine Produkte entwickelt. Immer mehr Hersteller, aber auch zunehmend Handelsunternehmen vertrauen auf die einschlägigen Analysen. Wir sind stolz darauf, zahlreiche namhafte Unternehmen zu unseren Kunden zählen zu dürfen. Nachfolgend ein Auswahl gegliedert nach Warenkategorien:

Bauchemie: Adler Lacke, Akzo Nobel, Ardex, Basalt-Actien-Gesellschaft, BASF Construction Solution, Botament, Brillux, Forbo Eurocal Deutschland, Henkel Eastern Europe, Kwizda Holding, Lenzing AG, Mapei, PPG Coatings, Ramsauer, Remmers, Sika, Synthesa, Triflex, Uzin Utz

Baulemente | Beschattung: 4B Fenster, Actual, Alukon, Alukönigstahl, Aluplast, Assa Abloy, Bayerwald, BE Baulemente, Domoferm, Efaflex, Ego Kiefer, Glas Gasperlmair, Gaulhofer, Gealan, German Windows, Hella Sonnenschutz, Hörmann, Kunex, Internorm, Jeld-Wen, Josko, Lindpointner, Meeth, Novoferm, PaX AG, Peneder, Pilkington, Profine, Rehau, Rekord Fenster, Schlotterer Sonnenschutz, Velux, Waku, Warema, Weru, Wo & Wo.

Baustoffe | Fertigbau: Baumit, Bauwerk, BMI Austria, Colas Europe, Creaton, CRH, DAW, Dormakaba, DOW, EHL, ELK, Eternit, Fischer Austria, Fundermax, Gala-Luisit, Gerflor, Gretsche-Unitas, Haas Fertigbau, James Hardie, Hartl Haus, Hirsch Porozell, Halfen, Holcim, Hutter & Schrantz, INKU, Kann, Karl Bachl, Kingspan, Kirchdorfer-Gruppe, Lafarge, Lasselsberger, Leyrer & Graf, Marazzi, Porr AG, Prefa, Rockwool, Rohrdorfer-Gruppe, Röfix, Rubner Haus, Saint-Gobain, Schmid Schrauben, Seca, Soprema, Spax, Sto, Strabag AG, Streif Haus, Tilo, Ursa, Velox, Weitzer, Wienerberger, Wietersdorfer, Wolf Systembau, Würth Austria, Xella, Zinkpower.

Gebäudetechnik: Aco, Artweger, Blanco, Bosch, Walter Bösch, Buderus, Duscholux, Daikin, Elco, EVN AG, Franke, Geberit, Gree, Große, Hansa, Honeywell, Kelag, Ke Kelit, KNV Energietechnik, KONE, Otis, Palme, Panasonic, PG Austria, Pipelife, Poloplast, Schindler, Siemens AG, Tece, Thyssen Krupp, Uponor, Vaillant, Verbund AG, Wernig, Zumtobel.

Großhandel: Haberkorn, A. Sochor, AFS, C. Bergmann, Frauenthal-Gruppe Hagebau, Holter, Hornbach, Obi, Ödorfer, Raiffeisen Ware.

Zudem unterstützen wir zahlreiche Verbände, öffentliche Institutionen und Beratungsunternehmen wie bspw. AWS, Bundesbeschaffungsagentur, EY-Parthenon, Fachverband der Holzindustrie, Freshfields Bruckhaus Deringer, McKinsey, Roland Berger, Schönherr Rechtsanwälte oder The Boston Consulting Group.

[Mehr Informationen zu den Referenzen finden Sie auf der Website
<https://www.branchenradar.com/de/tmp4/der-branchenradar/referenzen>]

8



Andreas Kreutzer, Geschäftsführung

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 2.200 Häuslbauern & Renovierern und rund 300 Bauträgern/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 die Antworten sinnvoll zu interpretieren.

Zahlen, die sich auszahlen!

Der BRANCHENRADAR ist eine Multi-Client-Studie. Das heißt, es gibt keinen spezifischen Auftraggeber und alle Studien sind frei erwerbbar. 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 Österreich 2023

Geschäftsfeld: Bauen & Wohnen

Preis:
ab € 2.640,-
exkl. USt.

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

BRANCHENRADAR Studienprogramm Österreich 2023

Feuerschutztüren
Flächenentwässerung
Fliesenkleber, Fugenmörtel & Spachtelmassen
Flüssige Bauwerksabdichtungen
Fugendichtmassen & PU-Schaum
Fußbodenheizungen
Garagentore
Gartenmöbel (Outdoor-Möbel)
Gebäudereinigung
Gepolsterte Betten
Haustüren
Heizkessel
Heizkörper & Konvektoren
Holzschutzmittel & Lasuren
Industrietore
Infrartheizungen
Innentüren
Kaltwassersätze
Klimasplitgeräte
Küchenarbeitsplatten
Küchenmöbel
Küchenspülen
Lichtkuppeln
Lüftungskanäle
Matratzen & Lattenroste
Mauersteine
Objekt-Holzbau
Parkett
Photovoltaik
Reinigungsmaschinen für gewerbliche Anwendungen
Rohrsysteme für Sanitär & Heizung

Preis:
ab € 2.640,-
exkl. USt.

BRANCHENRADAR Studienprogramm Österreich 2023



Preis:
ab € 2.640,-
exkl. USt.

Sandwichpaneele
Sanitäre Installationsboxen
Sanitär- & Küchenarmaturen
Sanitärkeramik
Schachtbauwerke
Schrauben & Dübel
Sicherheitszylinder
Sofas & Sitzgarnituren
Sonnenschutzsysteme
Stahlzargen
Swimmingpools & Poolüberdachungen
Terrassendielen
Textile Bodenbeläge
Thermische Solarkollektoren
Transportbeton
Türbeschläge
Türschließtechnik
Vorgedämmte Versorgungsleitungen
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden (Bekleidungsmaterial)
Wandfarben
Wandspachtelmassen
Wärmedämm-Verbundsysteme
Wärmepumpen
Warmwasserspeicher
Whirlpools & Swimspas
Wohnraumlüftungen
Wohnungs- & Sicherheitstüren
Zaunsysteme

Impressum:
BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH
1070 Wien, Wimberggasse 14-16
Tel: +43 1 470 65 10-0 | office@branchenradar.com
www.branchenradar.com
FN 128712h Wien

ISBN: 978-3-9500638-8-2

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 2023

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

ISBN: 978-3-9500638-8-2



978-3-9500638-8-2