

30 Jahre

BRANCHENRADAR

Zahlen, die sich auszahlen.

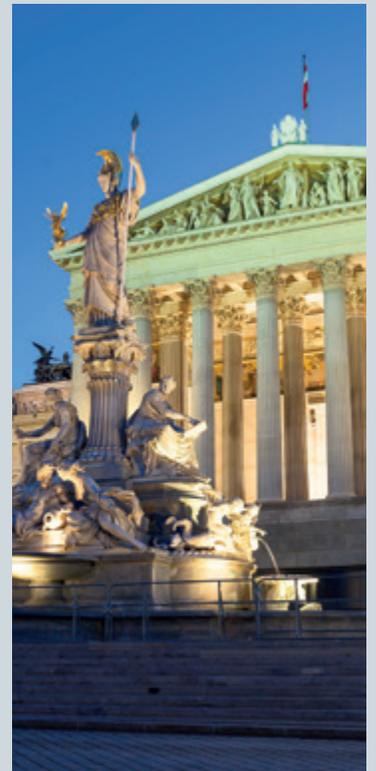


N° 11

BAU-Journal 2024

Österreich-Ausgabe

Wien | Februar 2024



Editorial

Vor Ihnen liegt die bereits elfte Ausgabe des BRANCHENRADAR BAU-Journals für den österreichischen Markt. Nach fünf Jahren als Leiter des Research-Teams befinde ich mich im sechsten Jahr als Spartenleiter für den Bereich Bauen & Wohnen von BRANCHENRADAR und freue mich, Ihnen daraus einen interessanten Themenmix zusammenstellen zu dürfen.

In gewohnter Qualität finden Sie im BRANCHENRADAR Bau-Journal 2024 einen Abriss aus unseren aktuellen Marktstudien zu den konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie zur Entwicklung der Bauwirtschaft in Österreich und D-A-CH. Zudem widmen wir uns der Frage, ob das Einfamilienhaus noch eine Zukunft haben soll und welche Auswirkungen die von der Bundesregierung forcierte Bodenschutzstrategie auf den Arbeitsmarkt, den Wohnbau und den Ausbau der Infrastruktur hat. Ergänzt wird das Magazin durch einen spannenden Kommentar von Andreas Kreuzer, in dem der Themenkomplex „Nachhaltiges Bauen“ analysiert und kritisch hinterfragt wird. Im Zuge dessen haben wir es uns auch nicht nehmen lassen, die wichtigsten Förderprogramme zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors und deren Parameter zu durchforsten.

Falls Sie zu den Ausführungen Fragen haben, zögern Sie bitte nicht, mich zu kontaktieren. Oft lohnt sich ein persönliches Gespräch, um Unklarheiten auszuräumen.

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

Ihr

Dominique Otto

Spartenleitung

Inhalt

- 07 |** 1 – Der Ausblick ist verhalten | Konjunkturelles Umfeld in Österreich
- 11 |** 2 – Das Schlimmste steht der Bauwirtschaft noch bevor |
Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung in Österreich
- 17 |** 3 – Drei Länder – zwei Trends | Die Hochbau-Konjunktur in D-A-CH
- 21 |** 4 – Auswirkungen der Bodenschutzstrategie auf den Arbeitsmarkt,
den Wohnbau und den Ausbau der Infrastruktur
- 25 |** 5 – Brauchen wir noch neue Eigenheime?
- 29 |** 6 – Am Weg zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors |
Förderprogramm 2024
- 33 |** 7 – Nachhaltig Bauen – wofür?
- 37 |** 8 – BRANCHENRADAR Studienprogramm 2024 |
Geschäftsfeld Bauen & Wohnen



Im Parlament an der Wiener Ringstraße werden die Leitplanken der volkswirtschaftlichen Entwicklung Österreichs montiert.

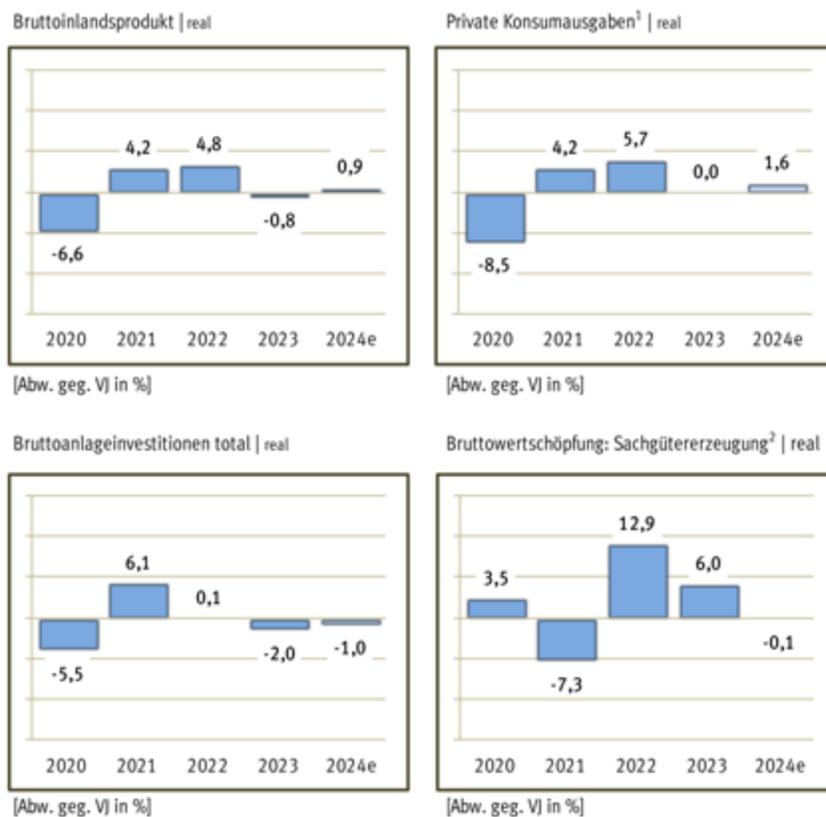
Bildquelle: AdobeStock

Der Ausblick ist verhalten | Das konjunkturelle Umfeld in Österreich

Österreich rutscht im vergangenen Jahr in eine milde Rezession. Das WIFO erwartet in seiner Prognose vom Dezember 2023 einen moderaten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um real -0,8% geg. VJ. Nominal, also zu laufenden Preisen, erhöht sich das BIP um +7,8% geg. VJ auf rund € 509 Milliarden. Ausschlaggebend für die Eintrübung der Konjunktur ist im Wesentlichen ein Abschwung in zwei relevanten Wirtschaftssektoren: Erstens, die Bruttowertschöpfung in der Sachgütererzeugung sinkt im Jahr 2023 real um -2,2% geg. VJ. Der Rückgang trifft dabei ausschließlich die Binnennachfrage. Die Warenexporte wachsen weiterhin signifikant um real +1,9% geg. VJ. Zweitens, die Bruttoanlageinvestitionen schrumpfen preisbereinigt um -2,0% geg. VJ, wobei sich Investitionen in Bauten im Jahresabstand um real -3,5% geg. VJ reduzieren. Zudem entwickeln sich die privaten Konsumausgaben nur noch seitwärts. Im Jahr davor (2022) verzeichnete man noch einen Anstieg um +5,7% geg. VJ. Die Ausgaben fließen im vergangenen Jahr verstärkt in den täglichen Konsum, in Urlaub und Freizeit. Investitionen in dauerhafte Konsumgüter schrumpfen indessen real um -4,5% geg. VJ. Infolge sinken auch die Warenimporte real um -2,8% geg. VJ.

Gedämpft wird die Kauflust der Konsumenten zum einen durch die anhaltend hohe Teuerung. Die Verbraucherpreise (HVPI) erhöhen sich im letzten Jahr im Jahresdurchschnitt um +7,7% geg. VJ. Das sind nur um 0,9 Prozentpunkte weniger als 2022. Eine ähnlich hohe Teuerungsrate wurde zuletzt Mitte der 1970er-Jahre verzeichnet. Speziell die Preise für Nahrungsmittel, Wohnen und konsumbezogene Dienstleistungen (Gastronomie, Freizeit etc.) wachsen weiterhin rasant um jeweils mehr als zehn Prozent geg. VJ. Unter den EU-14 weist Österreich damit die mit Abstand höchste Inflation aus, vor Deutschland (+6,0% geg. VJ), Italien und Schweden (beide +5,9% geg. VJ) sowie Frankreich mit +5,7% geg. VJ. In Belgien steigen die Verbraucherpreise indessen nur um +2,3% geg. VJ, in der Schweiz um +2,1% geg. VJ.

BRANCHENRADAR DASHBOARD | Ausgewählte Konjunkturindikatoren

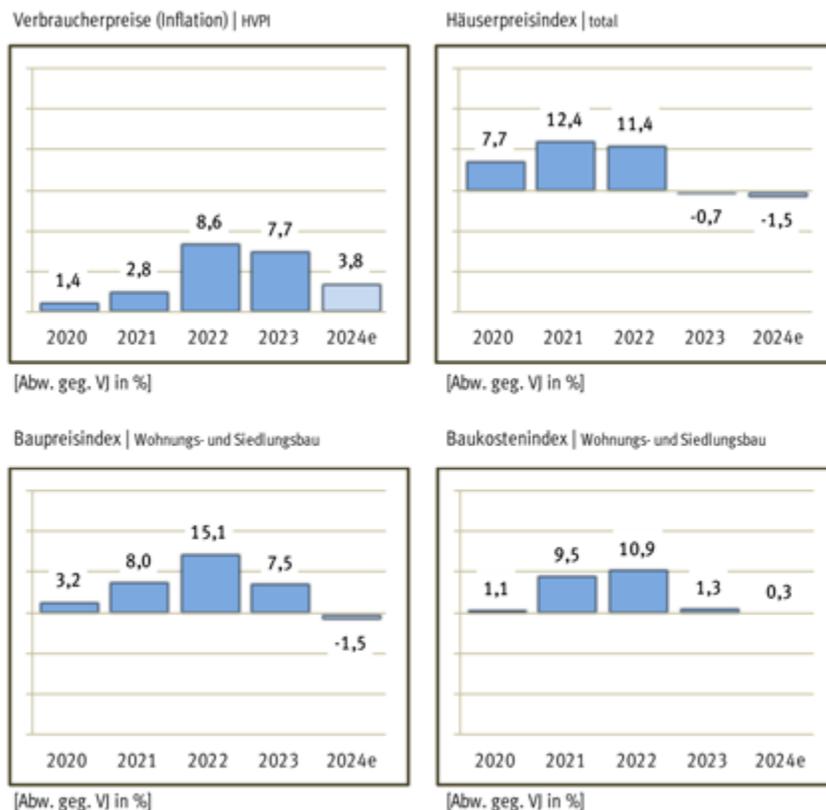


Anm: ¹inkl. Privater Organisationen ohne Erwerbszweck | ²inkl. Bergbau
Quelle: WIFO [alle]

Warum sich die Inflation gerade in Österreich hartnäckig auf hohem Niveau hält, ist umstritten. Eines ist aber sicher: Sie ist hausgemacht. Da wäre einmal die von der Politik auf den Weg gebrachte – die Preise treibende – Energiewende, die durch den Klimabonus für private Haushalte zwar zum Teil kompensiert wird, die höheren Energiepreise aber trotzdem voll in die Inflationsberechnung einfließen lässt. Darüber hinaus hat man es – anders als andere EU-Staaten – verabsäumt, inflationsdämpfend in die Preisgestaltung der Energiekonzerne einzugreifen, obgleich sich etwa die Elektrizitätswirtschaft mehrheitlich im Eigentum der öffentlichen Hand befindet und deshalb neben berechtigten Gewinnerwartungen auch einen Wohlfahrtsauftrag zu erfüllen hätte. Im Jahr 2023 erhöht sich der ÖSPI-Strompreisindex (gewichtet) um +47 Prozent geg. VJ (2022: +238 Prozent geg. VJ). Zwar federt in diesem Fall die Strompreisbremse den Anstieg bei Privatkunden ab (bis 2.900 kWh max. 30 Cent je kWh), Unternehmen müssen die Teuerung jedoch einpreisen

Der Ausblick ist verhalten | Das konjunkturelle Umfeld in Österreich

BRANCHENRADAR DASHBOARD | Ausgewählte Preisindizes



Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR [alle]

Zum anderen wirkt sich das bei vielen sinkende subjektive Sicherheitsgefühl negativ auf den privaten Konsum aus (Stichworte: Ukraine-Krieg, Migration, politischer Diskurs über die Folgen des Klimawandels usw.). Darüber hinaus stagnieren – trotz relativ hoher Lohn- und Gehaltsabschlüsse – die Einkommen der privaten Haushalte preisbereinigt auf Vorjahresniveau. Das verfügbare Einkommen entwickelt sich real nur seitwärts (-0,2% geg. VJ). Am Arbeitsmarkt sind die Folgen der Konjunkturdelle bislang noch überschaubar. Laut WIFO wächst die Anzahl der Erwerbstätigen im Jahr 2023 trotz alledem moderat um +1,0% geg. VJ. Die Arbeitslosenquote erhöht sich nur leicht auf 5,2 Prozent (2022: 4,8%).

PROGNOSE 2024: Im Ausblick des WIFO erholt sich die Konjunktur verhalten. Demnach wächst das Bruttoinlandsprodukt im heurigen Jahr (2024) nur moderat um real +0,9% geg. VJ. Wachstumsbeiträge liefern sowohl die privaten Konsumausgaben (real +1,6% geg. VJ) als auch die Warenexporte (real +2,2% geg. VJ). Die Bruttoanlageinvestitionen (-1,0% geg. VJ) sinken indessen ein weiteres Mal, nicht zuletzt weil die Bauinvestitionen im laufenden Jahr nochmals deutlich schrumpfen (real -4,0% geg. VJ). Weitaus erfreulicher ist die angenommene Entwicklung der Preise. Die Inflation sinkt laut WIFO im Jahr 2024 voraussichtlich auf 3,8 Prozent, im Folgejahr auf 3,0 Prozent. Dass der sanfte Wirtschaftsaufschwung zu spürbaren Veränderungen am Arbeitsmarkt führt, erwarten die Wirtschaftsforscher aber nicht. Die Anzahl der Erwerbstätigen wächst weiter moderat. Die Arbeitslosenquote verfestigt sich bei rund fünf Prozent. Allerdings ist auf Basis der letzten kollektivvertraglichen Gehaltsrunde und der sinkenden Inflation mit steigenden Reallöhnen zu rechnen. Infolge wächst das verfügbare Einkommen im Jahr 2024 um real +2,6% geg. VJ.

und befeuern dadurch die Inflation. Und obgleich der Gas-Importpreis im letzten Jahr um -60,8% geg. VJ sinkt, steigt der ÖGPI-Gaspreisindex (12 Monate) im Jahresdurchschnitt nochmals um rund 30 Prozent geg. VJ, nach plus 390 Prozent im Jahr davor. Ein weiterer Grund ist das Unvermögen der Regierenden, die unheilvolle Indexierung der Mieten wirksam zu regulieren. In Österreich steigen die Wohnungsmieten im Jahr 2023 im Schnitt um +7,5% geg. VJ. In Deutschland liegt der Mietpreisauftrieb hingegen bei +2,1 Prozent, in der Schweiz bei +1,6 Prozent. Zudem hat die Landwirtschaft vor dem Hintergrund einer medial omnipräsenten Inflationsdiskussion das Momentum für massive Preisanhebungen genutzt und bereits im Jahr 2022 die Erträge im Schnitt +36,6% geg. VJ angehoben. Die Teuerung bei Nahrungsmitteln und indirekt auch in der Gastronomie haben daher zu einem guten Teil die Bauern zu verantworten.

2



Die österreichische Bauwirtschaft schlittert in die Krise

Bildquelle: AdobeStock

Das Schlimmste steht der Bauwirtschaft noch bevor

Die Bauwirtschaft ist von der Konjunkturdelle im Jahr 2023 überdurchschnittlich stark getroffen. Zwar wächst der Bauproduktionswert nominal moderat um +1,5% geg. VJ auf knapp € 57,86 Milliarden, allerdings ist der Anstieg zur Gänze preisgetrieben. Denn gleichzeitig steigen die Baupreise im Hoch- und Tiefbau nochmals um +7,0% geg. VJ. Preisbereinigt schrumpft die gesamte Bauleistung somit um -5,5% geg. VJ. Dabei zogen die Baupreise bereits in den Vorjahren kräftig an, alleine im Jahr 2022 um +13,2% geg. VJ. Zwischen 2020 und 2023 liegt der Preisauftrieb im Hoch- und Tiefbau bei +29,9 Prozent, im Hochbau insgesamt bei +34,5 Prozent und im Wohnbau bei +33,5 Prozent. Und damit wachsen die Baupreise weiterhin deutlich rascher als die Baukosten. Im Wohnbau etwa steigen im Baukostenindex (BKI) der Statistik Austria die Gesamtbaukosten im Jahr 2023 um lediglich +1,1% geg. VJ, seit 2020 insgesamt um +22,9% geg. VJ. Folglich erhöht sich rein rechnerisch die Marge der Bauunternehmen im Wohnbau binnen drei Jahren um +10,6 Prozentpunkte. In der Logik der Bauwirtschaft gibt es offenbar so etwas wie eine Heisenbergsche Unschärferelation: Entweder man legt den Fokus auf einen möglichst günstigen Preis oder auf eine gute Marge. Beides zusammen geht nicht. Dass man auch an der Produktivitätsschraube drehen kann, scheinen viele vergessen zu haben. Wohl deshalb sinkt einzig im Bausektor die Arbeitsproduktivität Jahr für Jahr, während alle anderen Wirtschaftsbereiche ein zumindest moderates Wachstum erzielen.

Bauproduktion | Laufende Preise

	2020	2021	2022	2023	2024e
Bauproduktion in Mio. Euro					
Bauproduktion total	45.810	51.110	57.010	57.860	55.350
Wohnbau	21.360	23.950	26.770	27.080	25.200
Nicht-Wohnbau	15.750	17.890	19.990	20.610	19.900
Hochbau total	37.110	41.840	46.760	47.690	45.100
Tiefbau total	8.700	9.270	10.250	10.170	10.250
[Abweichung geg. VJ] in %					
Bauproduktion total	1,6	11,6	11,5	1,5	-4,3
Wohnbau	5,1	12,1	11,8	1,2	-6,9
Nicht-Wohnbau	-2,7	13,6	11,7	3,1	-3,4
Hochbau total	1,6	12,7	11,8	2,0	-5,4
Tiefbau total	1,5	6,6	10,6	-0,8	0,8

Datenbasis: Statistik Austria | Berechnungen & Prognose: BRANCHENRADAR

Preissteigerungen der letzten Jahre die Investitionsbereitschaft vieler Bauherren beschädigt. Vielerorts schiebt man geplante Bauvorhaben auf, weil man auf wieder sinkende Preise spekuliert (oder höhere Förderungen). Zum anderen stehen – nach pandemiebedingter Zurückhaltung – in vielen Haushalten wieder die „Freuden des Lebens“ im Fokus. Investitionen in Haus und Heim rücken in den Hintergrund. Darüber hinaus gibt es selektive Barrieren. So ist bspw. für thermische Sanierungsmaßnahmen der Fördersatz zu gering. Die Installation einer Wärmepumpe ist im Gebäudebestand aber wenig sinnvoll, wenn etwa bei mindergedämmten Gebäuden, anstatt mit Öl oder Gas, mit teurem Strom geheizt werden muss. Zudem wird durch den Run auf PV-Anlagen viel Kapital in einer einzigen Branche gebunden.

Doch auch der Rückgang im Neubau kommt nicht überraschend. Bereits im Jahr 2022 sanken die Neubaugenehmigungen substanziell, insgesamt um rund -22,0 Prozent geg. VJ. Danach setzt sich der negative Trend fort. Im Jahr 2023 schrumpfen die Neubaubewilligungen für EFH | ZFH um -37,2% geg. VJ auf nur noch etwas mehr als 10.840 Wohneinheiten. So wenige Bewilligungen gab es die letzten dreißig Jahre nicht. Die zum Bau freigegebene Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) reduziert sich um -20,9% geg. VJ auf 23.460 Wohnungen und fällt damit auf das Niveau von 2009 zurück. Insgesamt verkürzen sich die Wohnbaubewilligungen in neuen Gebäuden im Jahr 2023 somit um -26,9 Prozent geg. VJ auf 34.300 Wohneinheiten. Und wengleich die Wohnbauproduktion deutlich schrumpft, wird sie noch zu einem guten Teil durch die zu erbringenden Bauleistungen von bereits in Bau befindlichen Gebäuden gestützt. Denn die Kontraktion bei den Baubeginnen ist um ein Vielfaches stärker. Im letzten Jahr wird der Bau von nur noch rund 48.200 Wohneinheiten in neuen Gebäuden in Angriff genommen. Im Vergleich zu 2022 sinkt die Anzahl der Baustarts um -19,5 Prozent geg. VJ und damit auf das Niveau von 2015. Im kleinvolumigen Wohnbau (EFH | ZFH) reduzieren sich die Baubeginne

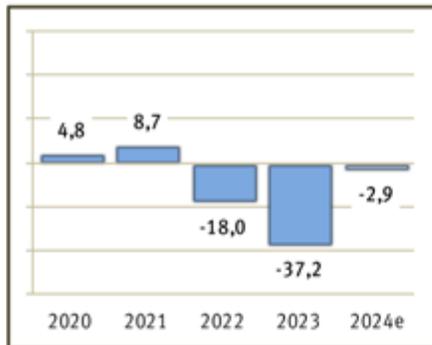
In Anbetracht der Teuerung entwickelt sich im Jahr 2023 die Bauproduktion erlösseitig in allen Bausparten schwach: Im Tiefbau sinkt der Bauproduktionswert nominal um -0,8% geg. VJ auf € 10,17 Milliarden. Real schrumpft die Bauleistung um -7,1% geg. VJ. Im Wohnbau erhöht sich der Bauproduktionswert zu laufenden Preisen nochmals leicht um +1,2% geg. VJ auf € 27,08 Milliarden. Preisbereinigt liegt man allerdings um -6,3% unter Vorjahr. Und der Nicht-Wohnbau (NWB) wächst nominal um +3,1% geg. VJ auf € 20,61 Milliarden. Zu Vorjahrespreisen rutscht man um -4,5% geg. VJ ins Minus.

Die von vielen erwartete Sanierungswelle – insbesondere im Wohnbau – bleibt aus. Das zeigt auch ein Blick auf die staatlichen Fördertöpfe: Sowohl im Programm „Raus aus Öl und Gas“ als auch für thermische Sanierungsmaßnahmen werden bis Ende des Jahres weniger als die Hälfte der zur Verfügung gestellten Mittel abgerufen. Für den schwächelnden Sanierungsmarkt gibt es aus unserer Sicht mehrere Gründe. Zum einen haben die

Das Schlimmste steht der Bauwirtschaft noch bevor

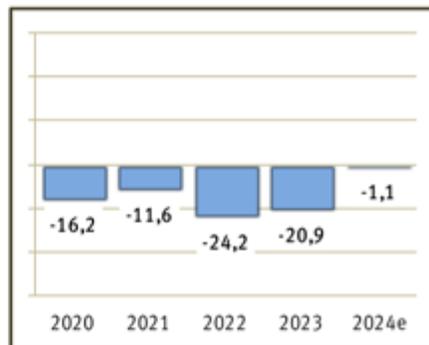
BRANCHENRADAR DASHBOARD | Neubaubewilligungen Wohnbau

Neubau-Bewilligungen EFH + ZFH | Wohneinheiten



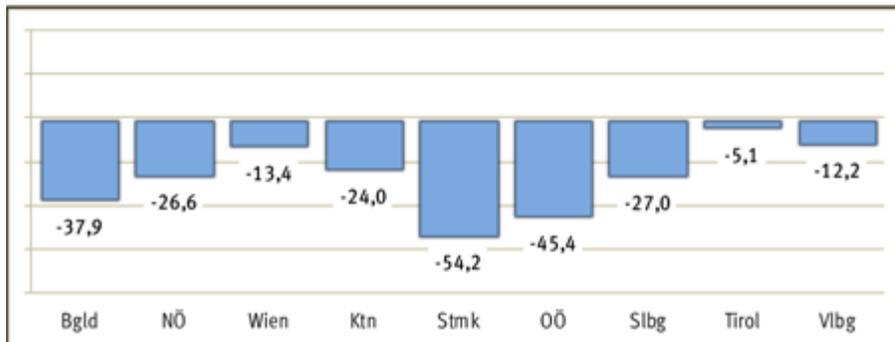
[Abw. geg. Vj in %]

Neubau-Bewilligungen MFH | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Neubau-Bewilligungen Wohnbau total 2023 vs. 2022 | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

mus lähmen noch weitere Faktoren: So hat sich bspw. das bauwirksame Volumen der Wohnbauförderung seit dem Jahr 2000 (Dotierung € 3,0 Mrd.) um zwei Drittel reduziert – primär infolge unterlassener Valorisierung mit den steigenden Baupreisen. Um die „Kaufkraft“ zur Jahrtausendwende wieder herzustellen, müsste die derzeitige Dotierung der Wohnbauförderung (ca. € 2,0 Mrd.) daher nahezu verdoppelt werden: auf vier Milliarden Euro! Denn die Wohnbauförderung ist keine klassische Subvention. Sie speist sich aus einer speziellen Lohnabgabe (Wohnbauförderungsbetrag) und den Rückflüssen aus vergebenen Wohnbaurdarlehen. Sie steht den Bauherren zu. In voller Höhe und zweckgebunden.

Zudem war die Schaffung von neuem Wohnraum in Relation zur allgemeinen Preislage noch nie so teuer wie heute. Wie bereits erwähnt, haben sich im Wohnbau die Baupreise seit 2020 um 33,5 Prozent erhöht und damit um mehr als die Hälfte rascher als die Inflation. Baudienstleistungen mögen weniger preiselastisch sein als andere Warengruppen. Offenbar wurde die Zahlungsbereitschaft der Bauherren jedoch überspannt. Der Rückgang im Wohnungsneubau (insbesondere bei EFH | ZFH) ist daher vergleichbar mit der Reaktion eines überdehnten Gummibandes – es reißt. Darüber hinaus sind im Jahr 2023 am Sekundärmarkt Wohnimmobilien wieder günstiger zu bekommen. Im Jahresabstand sinken die Häuserpreise um -3,6% geg. Vj. Teurer wird es weiterhin nur im Neubau (+5,8% geg. Vj), da man hier die hohen Baupreise der letzten Jahre verdienen möchte. Das Neugeschäft mit privaten Wohnbaurkrediten hat sich jedenfalls im letzten Jahr mehr als halbiert, wofür allerdings der massive Rückgang im privaten Wohnungsneubau nicht alleine verantwortlich ist. In den ersten drei Quartalen 2023 bricht auch das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt um nahezu ein Drittel ein. Das Kreditvolumen (Aushaftender Bestand) reduziert sich um -1,9% geg. Vj auf € 132,7 Milliarden.

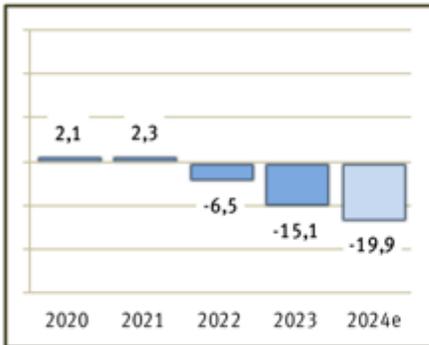
um -15,1% geg. Vj auf 14.640 Wohneinheiten, im Geschöß-wohnbau (MFH) sogar um -21,3% geg. Vj auf rund 33.530 Wohnungen.

Die Verantwortung für die im Wohnbau deutlich rückläufige Neubautätigkeit sehen einige in den seit August 2022 verschärften Vergaberichtlinien für Wohnbaurkredite (KIM-VO). Wohl maßgeblicher sind aber die zuletzt substantiell angehobenen Zinsen für Wohnbaurkredite. Wurde für private Wohnbaurdarlehen im Jahr 2021 noch ein Effektivzinssatz von 1,57 Prozent (Jahresdurchschnitt) verrechnet, sind es im letzten Jahr im Mittel 4,21 Prozent. In welchem Ausmaß die KIM-VO und die steigenden Zinsen die Kreditaufnahme konkret bremsen, ist dennoch schwer abzuschätzen. Denn neben dem Anstieg der Zinsen und dem skizzierten Zukunftspessimismus

Das Schlimmste steht der Bauwirtschaft noch bevor

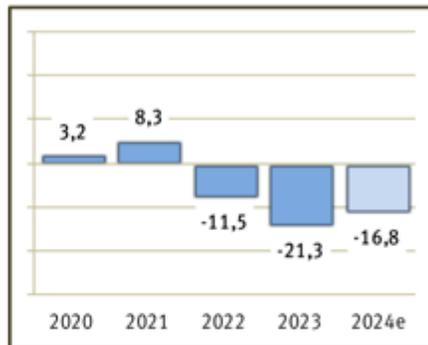
BRANCHENRADAR DASHBOARD | Baubeginne

Baubeginne EFH + ZFH | Wohneinheiten



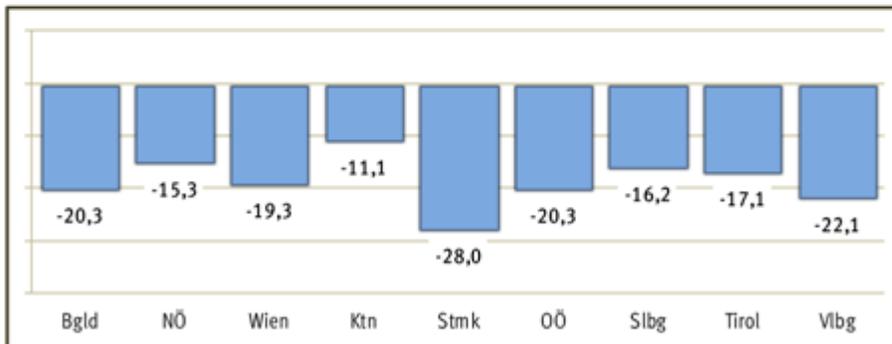
[Abw. geg. Vj in %]

Baubeginne MFH | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Baubeginne Wohnbau 2023 vs. 2022 | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Quelle: BRANCHENRADAR

Die zuletzt von der Bundesregierung vorgestellte „Not-Alternative“ zum gescheiterten EWG greift in vielen Punkten zu kurz, um für eine schwingvolle Trendwende zu sorgen. Deshalb wird, obgleich im Bereich der thermisch-energetischen Sanierung mit einer mehr oder weniger wachsenden Nachfrage gerechnet werden kann, die österreichische Bauproduktion im laufenden Jahr selbst nominal schrumpfen. Insgesamt erwarten wir einen Rückgang des Bauvolumens um -4,3% geg. Vj auf € 55,35 Milliarden. Ausschlaggebend dafür ist die negative Entwicklung im Wohnbau. Im Vergleich zum Vorjahr verkürzt sich der Bauproduktionswert voraussichtlich um -6,9% geg. Vj auf € 25,2 Milliarden. Der Nicht-Wohnbau schrumpft vermutlich um -3,4% geg. Vj auf € 19,90 Milliarden. Im Tiefbau ist indessen mit einem geringfügigen Wachstum um +0,8% geg. Vj auf insgesamt € 10,25 Milliarden zu rechnen. Real wird die Bauleistung etwas langsamer erodieren, ist doch mit leicht sinkenden Baupreisen zu rechnen.

Aufgrund des anhaltend hohen Zinsniveaus und der – aus heutiger Sicht – nur moderat sinkenden Baupreise dürfte das aushaftende Kreditvolumen an privaten Wohnbaukrediten auch im laufenden Jahr schrumpfen und sich erst 2025, bei signifikant günstigeren Kreditkonditionen, stabilisieren. Nicht zuletzt dadurch stehen die Häuserpreise am Sekundärmarkt bis auf weiteres unter Druck, wenngleich die Konzeption der Immobilienpreismessung immer Interpretationsspielraum lässt, ob eine Veränderung tatsächlich auf steigende/fallende Preise zurückzuführen ist oder auf strukturell anders zusammengesetzte Verkäufe. So könnten bspw. sinkende Immobilienpreise auch dadurch erklärt werden, dass der Verkaufsanteil preisgünstigerer Immobilien wächst.

PROGNOSE 2024: Alles in allem steht der Bauwirtschaft jedoch das Schlimmste noch bevor, zumal auch der Ausblick auf die weitere Entwicklung der Baubeginne wenig erfreulich ist. Abgeleitet von den Baugenehmigungen und unter Berücksichtigung der gebäudespezifischen Verzögerung bis zum Baustart inklusive möglicher Reboundeffekte (aufgeschobene Bauvorhaben) erwarten wir im Jahr 2024 in beiden Gebäudetypen einen weiteren Rückgang um jeweils knapp 20 Prozent geg. Vj auf 11.730 Wohneinheiten bei EFH | ZFH und 27.900 Wohnungen bei MFH. Zwar konsolidieren sich die Neubaugenehmigungen im laufenden Jahr geringfügig unter Vorjahresniveau, bauwirksam wird das jedoch frühestens 2026. Darüber hinaus liefert auch die Sanierung bestenfalls schwache Wachstumsimpulse.

3



Drei Länder, zwei Trends

Bildquelle: AdobeStock

Drei Länder – zwei Trends | Die Hochbau-Konjunktur in D-A-CH

Im Jahr 2023 entwickelt sich – das zweite Jahr in Folge – die Bauleistung des Hochbaus in allen drei Ländern rückläufig. Der Bauproduktionswert schrumpft real, also zu Vorjahrespreisen, in Deutschland um -4,5% geg. VJ, in Österreich um -5,5% geg. VJ und in der Schweiz um -1,8% geg. VJ. Im Schnitt (ungewichteter Mittelwert) verliert die Hochbauproduktion in D-A-CH damit vier Prozent an Volumen.

Bauproduktion | Hochbau total

D-A-CH	2020	2021	2022	2023	2024e
Bauproduktion [real] Abweichung geg. VJ in %					
D-A-CH MW ungew.	-0,3	-0,1	-4,9	-4,0	-3,5
Deutschland	2,0	-1,6	-5,6	-4,5	-6,6
Österreich	-1,5	4,5	-3,9	-5,5	-4,6
Schweiz in Euro	-1,3	-3,1	-5,1	-1,8	0,8

Datenbasis: Destatis, Statistik Austria, KOF | Berechnung & Prognose: BRANCHENRADAR

mehr preisbereinigt mit -1,5% bzw. -1,7% geg. VJ ebenso ins Minus. Zudem entwickelt sich auch der Nicht-Wohnbau unisono negativ (AT: -4,5% geg. VJ, DE -2,6% geg. VJ). In der Schweiz konsolidieren sich die Baustarts mit 45.930 Wohneinheiten hingegen bereits leicht unter Vorjahresniveau (-0,5% geg. VJ). Allerdings entwickeln sich hier die Baubeginne bereits seit 2017 rückläufig, weshalb der Bauproduktionswert im Wohnbau dennoch preisbereinigt um -2,8% geg. VJ sinkt. Gestützt wird die Hochbaukonjunktur in der Schweiz von einem real stabilen Nicht-Wohnbau.

Baubeginne | Wohnbau total

Wohnbau total	2020	2021	2022	2023	2024e
Baubewilligungen (Neue Gebäuden) in Wohneinheiten					
D-A-CH total	407.430	423.070	405.830	355.100	314.500
Deutschland ¹	295.500	308.700	299.800	261.000	228.400
Österreich	62.480	66.560	59.860	48.170	39.630
Schweiz	49.450	47.810	46.170	45.930	46.470

[Abweichung geg. VJ in %]

D-A-CH total	2,8	3,8	-4,1	-12,5	-11,4
Deutschland	3,8	4,5	-2,9	-12,9	-12,5
Österreich	2,9	6,5	-10,1	-19,5	-17,7
Schweiz	-3,2	-3,3	-3,4	-0,5	1,2

Anm: ¹inkl. Wohnheime

Quelle: BRANCHENRADAR

Jahr vermutlich um rund 13 Prozent auf 228.400 Wohneinheiten. Da immer weniger in Bau befindliche Projekte die Bauleistung stützen und Renovierung und Nicht-Wohnbau keine Wachstumsimpulse liefern, dürfte die Bauproduktion daher real um mehr als sechs Prozent geg. VJ schrumpfen. Die Talfahrt setzt sich aus heutiger Sicht zumindest bis 2026 fort, da auch im heurigen Jahr mit nochmals weniger Wohnbaubewilligungen (-7,3% geg. VJ) zu rechnen ist. In Österreich ist die Lage – wie bereits ausgeführt – nicht besser. Die Bauleistung schrumpft im Jahr 2024 wahrscheinlich real um -4,6% geg. VJ, nicht zuletzt weil sich die Baustarts nochmals um rund 18 Prozent auf knapp 40.000 Wohneinheiten reduzieren. Im Gegensatz zu Deutschland sollte aber der Renovierungsmarkt zumindest moderat wachsen. Darüber hinaus verringert sich die Anzahl der Wohnbaubewilligungen in neuen Gebäuden voraussichtlich deutlich langsamer

Die Kontraktion ist im Wesentlichen die Folge einer mehr oder weniger rasch erodierenden Wohnungsproduktion. Mit nur noch rund 355.000 Wohneinheiten reduzieren sich im Jahr 2023 die Baustarts in D-A-CH um -12,5% geg. VJ. In Deutschland werden um -12,9 % (261.000 WE), in Österreich sogar um -19,5 % weniger Wohneinheiten (48.170 WE) in Bau gesetzt als im Jahr davor. Damit beschleunigt in beiden Ländern der 2022 einsetzende Rückgang substantiell. Die Renovierung kann weder in Deutschland noch in Österreich den Abschwung im Neubau abfangen, sondern schlittert viel-

Im Vergleich zu 2016 werden deshalb im vergangenen Jahr in der Schweiz um elf Prozent weniger Wohneinheiten bauwirksam und in Österreich knapp acht Prozent. In Deutschland übertrifft man jedoch das Niveau von vor acht Jahren noch immer um nahezu acht Prozent. Das ändert sich jedoch bereits im laufenden Jahr. Denn der Ausblick ist alles andere als erfreulich.

PROGNOSE: Nicht nur in Österreich steht dem Wohnungsneubau das Schlimmste noch bevor. Auch in Deutschland gräbt sich die Krise voraussichtlich tiefer ein. Nachdem in Deutschland bereits im Jahr 2022 die Anzahl der Wohnbaubewilligungen (in neuen Gebäuden) um -7,3% geg. VJ sinkt, beschleunigt die Erosion im vergangenen Jahr auf -29,1% geg. VJ. Damit werden nur noch 215.800 Wohneinheiten zum Bau freigegeben. Infolge reduzieren sich die Baustarts auch im laufenden

Drei Länder - zwei Trends | Die Hochbau-Konjunktur in D-A-CH

als zuletzt (-1,7% geg. VJ). Der Schweiz könnte indessen die Trendwende im Jahr 2024 gelingen. In den beiden letzten Jahren wachsen die Baubewilligungen moderat. Das ändert sich auch im laufenden Jahr nicht, weshalb wir wieder mit leicht erhöhten Baustarts (+1,2% geg. VJ) rechnen. Und da sich auch der Baukonjunkturhimmel in der Renovierung und im Nicht-Wohnbau aufhellt, erachten wir einen Anstieg des Bauproduktionswertes um real +0,8% geg. VJ als realistisch.

Baubewilligungen | Wohnungsneubau total

Wohnbau total	2020	2021	2022	2023	2024e
Baubewilligungen (in neuen Gebäuden) in Wohneinheiten					
D-A-CH total	433.190	433.860	397.130	296.400	280.730
Deutschland ¹	320.300	328.400	304.300	215.800	200.000
Österreich	63.580	60.150	46.920	34.300	33.730
Schweiz	49.310	45.310	45.910	46.300	47.000
[Abweichung geg. VJ in %]					
D-A-CH total	0,8	0,2	-8,5	-25,4	-5,3
Deutschland	3,0	2,5	-7,3	-29,1	-7,3
Österreich	-10,6	-5,4	-22,0	-26,9	-1,7
Schweiz	2,1	-8,1	1,3	0,9	1,5

Anm: ¹inkl. Wohnheime

Quelle: BRANCHENRADAR



Der WWF macht sich seit Jahren für eine substantielle Beschränkung der Flächeninanspruchnahme stark. Das Headquarter in den Niederlanden hat eine Nettogeschoßfläche so groß wie nahezu fünf Fußballfelder ($> 30.000 \text{ m}^2$).

Bildquelle: www.archello.com

Auswirkungen der Bodenschutzstrategie auf den Arbeitsmarkt, den Wohnbau und den Ausbau der Infrastruktur | Zusammenfassung einer Studie für die Bundesinnung Bau

Im Jahr 2022 liegt – laut Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) – der Anteil der Flächeninanspruchnahme im Bundesdurchschnitt bei 7,0 Prozent der Landesfläche. Nach Messungen des Umweltbundesamts (UBA) sind etwa die Hälfte davon (3,5 Prozent der Landesfläche) versiegelt. Damit ist die Versiegelungsquote in Österreich niedriger als in anderen europäischen Industrienationen wie bspw. den Niederlanden, der Schweiz, Frankreich, Belgien, Deutschland, Italien oder im Vereinigten Königreich. Dennoch plant die Bundesregierung den Flächenverbrauch künftig um fast 80 Prozent zu reduzieren. In den letzten Jahren werden jährlich im Durchschnitt rund 42 Quadratkilometer neu beansprucht. Ab 2030 sollen es nur noch neun Quadratkilometer pro Jahr sein bzw. 2,5 Hektar pro Tag.

BEGRIFFSDEFINITION

Flächeninanspruchnahme

Flächen, die u.a. für Errichtung von Gebäuden, Freizeiteinrichtungen oder Infrastruktur in Anspruch genommen werden. Folgende Flächen werden für die Flächeninanspruchnahme herangezogen:

1. Gebäudeflächen (alle Gebäudetypen) inkl. Gebäudeebenenflächen
2. Gärten
3. Straßenverkehrsanlagen, Verkehrsnebenflächen, Parkplätze
4. Schienenverkehrsanlagen
5. Betriebsflächen (Umzäunte Betriebsareale abzüglich Gebäudeflächen)
6. Friedhöfe
7. Abbauflächen, Halden und Deponien
8. Freizeitflächen

Datenquelle: Grundstücksdatenbank des Bundesamts für Eich- und Vermessungstechnik (BEV), die auf Basis der DKM-Benutzungsarten ausgewertet werden.

Flächenversiegelung: Als „versiegelt“ gilt eine Fläche, wenn der Boden durch Abdeckung mit einer wasserundurchlässigen Schicht wichtige umweltrelevante Funktionen verliert.

Datenquelle: Flächenmonitoring Umweltbundesamt (UBA)

Ein derart gravierender Einschnitt führt nicht nur zu massiven Verwerfungen im Wohnungsneubau. Denn um das „9 km²-Ziel“ zu erreichen, muss die Flächeninanspruchnahme in allen Flächenkategorien gekürzt werden. Und das trifft insbesondere den Nicht-Wohnbau und die Industrie. Denn ungeachtet der geplanten Reduktion der Flächeninanspruchnahme ist weiterhin mit einem steigenden Wohnungsbedarf zu rechnen. Unter der Prämisse eines Bevölkerungswachstums um +0,4 Prozent pro Jahr (2018–2022: +0,6% p.a.) ist – trotz angenommener verstärkter Verdichtung im Gebäudebestand – mit jährlich rund 47.600 Wohneinheiten in neuen Gebäuden zu rechnen. In den letzten Jahren werden jährlich im Schnitt 62.600 neue Wohnungen gebaut. Im Zeitraum 2018–2022 beansprucht der Wohnbau im Durchschnitt 13,2 Quadratkilometer pro Jahr. Das sind rund 32 Prozent des gesamten Flächenverbrauchs. Rund 8,3 Quadratkilometer entfallen auf Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser, weitere 4,9 Quadratkilometer auf Bauflächen für Mehrfamilienhäuser. Da der Wohnraumbedarf weiter wächst, dafür aber weniger Fläche zur Verfügung steht, wird die

Auswirkungen der Bodenschutzstrategie auf den Arbeitsmarkt, den Wohnbau und den Ausbau der Infrastruktur | Zusammenfassung einer Studie für die Bundesinnung Bau

Flächenkürzung voraussichtlich primär den kleinvolumigen Wohnbau treffen. Anstatt wie zuletzt 8,3 Quadratkilometer, stehen Ein- und Zweifamilienhäusern künftig nur noch 400 Hektar pro Jahr zur Verfügung. Das entspricht einer Reduktion um 95 Prozent und ist wohl als Frontalangriff auf das Eigenheim zu werten. Die jährliche Neubauproduktion schrumpft auf rund 1.000 Gebäude. Gleichzeitig verlagert sich der Wohnbau signifikant zu Mehrfamilienhäusern, die – voraussichtlich höher gebaut – auch in Zukunft auf jährlich 4.400 Hektar errichtet werden können.

Deutlich mehr Flächen als der Wohnbau – konkret 22,5 Quadratkilometer – werden zuletzt für den Nicht-Wohnbau benötigt, u.a. für Gewerbebauten, Gebäude für das Gesundheits- und Bildungswesen oder Kultureinrichtungen sowie für unbebaute Betriebsflächen (Freilager, Logistikflächen ohne Witterungsschutz, dem Betriebsgelände zugeordnete Baulandreserven). Mit einem Anteil von knapp 54 Prozent entfällt damit mehr als die Hälfte der gesamten Flächeninanspruchnahme auf Wirtschafts- bzw. Infrastrukturgebäude und deren Nebenflächen. Der vergleichsweise hohe Flächenbedarf der Wirtschaft und der öffentlichen Hand unterstreicht die Relevanz von frei verfügbaren Flächen für die ökonomische Entwicklung des Landes und den notwendigen Ausbau der Infrastruktur. Die anvisierte Flächenreduktion stellt diesbezüglich ein gewaltiges Hindernis dar. Denn die Bauflächen für Nicht-Wohngebäude müssten um 85 Prozent auf 1.400 Hektar pro Jahr gekürzt werden, die Betriebsflächen sogar um 95 Prozent auf 600 Hektar jährlich.

Für Verkehrsflächen (primär Straßen und Parkplätze) werden zwischen 2018 und 2022 jährlich rund 4,0 Quadratkilometer, für Freizeitflächen 1,8 Quadratkilometer in Anspruch genommen. Um die Zielmarke der Bodenschutzstrategie zu erreichen, muss die Flächeninanspruchnahme für Verkehrswege um 70 Prozent auf jährlich 1.200 Hektar (primär Erschließungsstraßen für neues Bauland) und für Freizeitflächen um die Hälfte auf 900 Hektar pro Jahr verringert werden.

Wie das alles auf kommunaler Ebene umgesetzt werden soll, dafür gibt es bislang keinen Plan. Werden Baubewilligungen künftig nach dem Prinzip „First come, first serve“ vergeben und wenn die Quote erreicht ist, die Baugenehmigungen in die darauffolgenden Jahre verschoben? Gibt es dann so etwas wie öffentlich einsehbare Wartelisten, um den Zeitraum, wann gebaut werden kann, abschätzen zu können? Und wie geht man mit all dem bei bereits als Bauland gewidmeten, aber noch unbebauten Grundstücken um? Nach einer aktuellen Erhebung des UBA gibt es bundesweit Baulandreserven (als Bauland gewidmete, aber noch nicht bebaute Grundstücke) im Ausmaß von 671 Quadratkilometern. Nach Einschätzung des UBA werden diese zu gut zwei Drittel als Agrarflächen genutzt, mehrheitlich zur Erzeugung von Grünfutter. Für die Bemessung der Flächeninanspruchnahme ist der Widmungsstatus eines Grundstückes aber unerheblich. Entscheidend ist die Art der Nutzung. Folglich führt auch die Bebauung von Baulandreserven in den meisten Fällen zu einer Flächeninanspruchnahme. Mit einer Baulandwidmung wird dem Grundbesitzer allerdings bereits ein prinzipielles Baurecht eingeräumt. Falls eine Gemeinde keinen temporären Baustopp für das gesamte Verwaltungsgebiet erlässt, darf ein Bauansuchen nicht hinausgezögert werden. Auf kommunaler Ebene kann das durchaus zu veritablen Problemen führen.

Rund 60 Prozent aller österreichischen Gemeinden haben nicht mehr als 2.000 Einwohner. In knapp 90 Prozent aller Kommunen leben weniger als 5.000 Personen. Legt man die Zielmarke von jährlich maximal neun Quadratkilometer Flächeninanspruchnahme auf die Bevölkerungsanzahl um, stehen in den Flächenbundesländern (ohne Wien) je Einwohner zwischen 1,0 und 1,3 Quadratmeter pro Jahr zur Verfügung. In einer Median-Gemeinde sind das somit weniger als 2.000 Quadratmeter pro Jahr. Auf dieser Fläche stehen dann Eigenheime mit Mehrfamilienhäusern, kommunalen Gebäuden (bspw. Kindergarten), Spielplätzen oder Gewerbebauten in Konkurrenz. Die Gemeinde hat dann die Wahl, ob sie drei bis vier Eigenheime bewilligt oder ein Mehrfamilienhaus. Ob sie alternativ lieber einen Kindergarten baut oder einen Spielplatz errichtet. Oder sich für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebs entscheidet. Alles gleichzeitig geht künftig nicht.

Wenngleich wie skizziert die geplante Bodenschutzstrategie der gesamten Volkswirtschaft schadet, ist die Bauwirtschaft davon besonders betroffen. Die massive Beschränkung des Neubaus wird den Bauproduktionswert voraussichtlich um 14,4 Milliarden Euro reduzieren. Das entspricht einem Rückgang um -28 Prozent im Vergleich zum Zeitraum 2018–2022. Infolge sind durch die geplante Bodenstrategie alleine in der Bauwirtschaft knapp 73.000 Arbeitsplätze gefährdet. Denn selbst verstärkte Anstrengungen im Bereich der Gebäudesanierung können die Beschäftigungserosion im Neubau nur zu einem vergleichsweise geringen Teil verhindern.

Auswirkungen der Bodenschutzstrategie auf den Arbeitsmarkt, den Wohnbau und den Ausbau der Infrastruktur | Zusammenfassung einer Studie für die Bundesinnung Bau

Intensivierte Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors schaffen lediglich rund 20.000 zusätzliche Arbeitsplätze. Demgegenüber stehen zirka 93.000 Arbeitnehmer im Hoch- und Tiefbau, denen die geplante Bodenstrategie ihre Beschäftigungsbasis raubt.

Es ist offensichtlich, dass die Festlegung der Zielmarke (9 km²/Jahr) erfolgte, ohne vorab dessen Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu evaluieren. Wir empfehlen daher, die laufenden Verhandlungen über die Bodenstrategie zu stoppen und den Prozess neu aufzusetzen. Dabei sollte der Planungsansatz von „Top-down“ auf „Bottom-up“ geändert werden, zumal die Umsetzung allfälliger Flächenrestriktionen in jedem Fall in den Kompetenzbereich der Kommunen fällt.

5



Das Einfamilienhaus ist des Österreichers liebste Wohnform.
Wie lange können wir noch neue Häuser errichten?

Bildquelle: iStock

Brauchen wir noch neue Eigenheime?

Die Front, die sich gegen neue Ein- und Zweifamilienhäuser stellt, wird zunehmend breiter

Es ist der große Traum vieler Menschen und steht dennoch immer stärker in der Kritik: das Einfamilienhaus, das auf der grünen Wiese neu gebaut wird. Madlyn Miessgang hat Architektur studiert und forscht zurzeit am Future Lab der Technischen Universität in Wien. Aus ihrer Sicht ist das Einfamilienhaus ein Auslaufmodell. „Das wird sich mit den Ressourcen und auch finanziell nicht mehr ausgehen“, stellt sie im Rahmen einer von der österreichischen Tageszeitung *Der Standard* veranstalteten Expertenrunde fest. Was Miessgang so nebulös mit Ressourcen anspricht, wird von anderen konkreter benannt. Es ist im Wesentlichen der vermeintlich zu hohe Flächenverbrauch, der auch für andere Wissenschaftler, die sich auf einer Metaebene mit Wohnformen beschäftigen sowie so manchen Raumplaner und Architekten das Eigenheim zum „Paria“ des Wohnbaus macht. Denn speziell das freistehende Einfamilienhaus steht für sie damit nicht nur stellvertretend für die Zersiedelung der Landschaft. Es ist auch eine Art Mahnmal für fehlende städtebauliche Planung und in weiterer Folge verantwortlich für verwaiste Ortskerne und Einkaufszentren am Stadtrand. Um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und andere Fehlentwicklungen korrigieren zu können, muss der Neubau von Eigenheimen substanziell beschränkt werden, so das gängige Narrativ. Dass sich die Diskussion über die Berechtigung des Einfamilienhauses am Flächenverbrauch entzündet, entbehrt allerdings jeglicher empirischen Evidenz. In Österreich etwa benötigen Eigenheime weniger als ein Fünftel der jährlich neu in Anspruch genommenen Fläche. In Deutschland liegt der Anteil nur knapp über zehn Prozent. Zudem zeugt es von einem sehr eingeschränkten Blickfeld, wenn man der Auffassung ist, dass selbst Wohnformen konsequent putativ nachhaltigen Maßstäben unterzuordnen sind. Denn zweifelsohne gibt es auch andere Dimensionen, die unsere Gesellschaft definieren. Und das Einfamilienhaus verkörpert einige davon.

Ungeachtet emotionaler Dimensionen wie Privatsphäre, Grünraum und Bewegungsfreiheit, ist das eigene Haus ein Dokument für den sozialen Aufstieg. Es ist ein Zeugnis dafür, dass man es im Leben zu etwas bringt. Zudem ist man nur im Eigenheim frei in seinen Entscheidungen: sowohl in architektonischen Belangen als auch hinsichtlich der energetischen Konzeption des Gebäudes. Darüber hinaus bestimmt man selbst, wann und was künftig saniert oder renoviert wird. Insofern ist das Eigenheim auch ein Statement persönlicher Freiheit. Diese Chiffre unter dem Vorwand des Bodenschutzes zu opfern, könnte auf lange Sicht zu gravierenden gesellschaftspolitischen Verwerfungen führen. Denn wenn in einer wohl auch künftig materiell gepolten Gesellschaft für immer mehr Menschen das wohl letzte mächtige, physische Zeichen für Wohlstand eliminiert wird, was bleibt dann noch, um sich zu positionieren? Nicht allen Menschen reicht eine intellektuelle, möglicherweise auch spirituelle, Verortung. Haben und Sein sind nach wie vor zwei unterschiedliche Existenzweisen, die nebeneinander bestehen. Verzicht ist wahrscheinlich noch für lange Zeit keine mehrheitsfähige Gesinnung. Zudem könnte die Ächtung des Neubaus von Eigenheimen die Spaltung der Gesellschaft zementieren. Auf der einen Seite die Besitzenden. Das sind jene, die ein Eigenheim durch Erbschaft gewonnen oder mittels Einsatz hoher Geldmittel am Sekundärmarkt gekauft haben. Auf der anderen Seite der Rest der Gesellschaft, dem der Zugang zum eigenen Haus verwehrt bleibt. Und das alles nur, weil es Politik und öffentlicher Verwaltung nicht gelingt, neue Ein- und Zweifamilienhäuser kreativ und strukturell in Raum- und Stadtplanung zu integrieren?

Dazu noch ein Denkanstoß: In Österreich wurden in den letzten zehn Jahren pro Jahr durchschnittlich rund 18.000 neue Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, in Deutschland etwa 100.000. Und wenngleich Bauen für viele immer unerschwinglicher wird, kann man bei dieser Anzahl davon ausgehen, dass der Großteil der Bauherren nicht zu den Multimillionären im Lande zählt. Sie gehören wohl eher der wohlhabenderen Mittelschicht an. Lassen wir daher einmal all die angeblich dem Umweltschutz geschuldeten Argumente, die gegen das Eigenheim sprechen könnten, beiseite. Betrachten wir es aus emotionaler, aus menschlicher Sicht. Warum sollte jemand aus der Mittelschicht, der sich in allen Lebensbereichen weniger Luxus leisten kann als wirklich Reiche, gerade auf ein Haus im Grünen verzichten wollen? Warum sollte gerade diese Bevölkerungsgruppe für die hehren Argumente, die den verdichteten Wohnbau über das angeblich ressourcenvergeudende Einfamilienhaus stellen, empfänglich sein? Weil sie es gar nicht erwarten kann, mit stolz geschwellter Brust am Einfamilienhaus vorbei eine Mietwohnung im Wohnghetto zu betreten? Natürlich ist das überaus polemisch formuliert. Aber bei allem Respekt, auf einen groben Klotz gehört ein grober Keil. Und Forderungen, den Neubau von Eigenheimen zu erschweren, empfinde ich offen gesagt als anmaßend.

Brauchen wir noch neue Eigenheime?

Die Front, die sich gegen neue Ein- und Zweifamilienhäuser stellt, wird zunehmend breiter

Klimatechnisch ist die Bewertung des Ein- und Zweifamilienhauses ja sowieso ambivalent, wenn man die Sache ganzheitlich betrachtet. So sind etwa Wärmepumpen zur Erzeugung von Warmwasser und Raumwärme bei neuerrichteten Eigenheimen mittlerweile Standard. Im Geschoßwohnbau hat man diesbezüglich noch einen langen Weg vor sich. Und auch E-Mobilität lässt sich wohl am

Anteil von Eigenheimen an den Hauptwohnsitzen | Europäischer Überblick

Jahr 2020

Anteil EFH | ZFH an Hauptwohnsitzen | in %

Irland	91
Vereinigtes Königreich	85
Westbalkan	78
Ungarn	73
Benelux	70
Skandinavien	65
Europa Mittelwert	60
MOEL ¹	59
Österreich	53
Italien	47
Deutschland	41
Baltikum	37
Schweiz	34
Spanien	34

Anm: ¹ ohne Ungarn | Quelle: Eurostat

den MOEL (ohne Ungarn) knapp 60 Prozent. Auch in Österreich hat das eigene Haus mit einem Anteil von 53 Prozent noch knapp die Nase vorn. Eine Eigenheimquote von weniger als 50 Prozent gibt es lediglich in Italien (47%), Deutschland (41%) und insbesondere im Baltikum, in Spanien und der Schweiz (34–37%).

Im Übrigen scheint speziell die Möglichkeit, die Dimensionen des eigenen Wohnraums selbst zu bestimmen, ein entscheidendes Kriterium für das eigene Haus zu sein. Denn während in Mehrfamilienhäusern die durchschnittliche Wohnfläche in Österreich gerade einmal bei rund 80 Quadratmetern liegt und in Deutschland sogar nur bei 70 Quadratmetern, sind es in Ein- und Zweifamilienhäusern in Österreich mittlerweile mehr als 130 und in Deutschland 120 Quadratmeter. Also jeweils um etwa zwei Drittel mehr. Deshalb ist das Angebot im Geschoßwohnbau bislang auch keine Alternative zum Eigenheim. Im Geschoßwohnbau sind kaum Wohnungen größer als 95 Quadratmeter verfügbar. Bei Wohnungen ab 120 Quadratmeter liegt der Verkaufspreis oftmals über den Errichtungskosten eines gleich großen Eigenheims im städtischen Umfeld. Wer also gegen das Einfamilienhaus wettet, sollte sich gleichzeitig dafür einsetzen, dass im Objektbau auch leistbare Wohnungen mit einer Wohnfläche größer als 120 Quadratmeter gebaut werden. Bis dahin gibt es keinen Grund, die Errichtung von Eigenheimen zu bremsen. Ganz im Gegenteil. Abseits der großen Städte ist das Einfamilienhaus Teil der kulturellen Identität. Es gliedert die Siedlungsstrukturen und prägt die Ortsbilder. Das muss man nicht ändern.

schnellsten mit Eigenheimen realisieren. Nur dort lassen sich fixe, ortsnahe und jederzeit nutzbare Ladestationen ohne jegliche Gefahr von Widersprüchen durch Dritte installieren. In Mehrparteienhäusern hängt selbst bei fixen Stellplätzen eine Installation vom Goodwill der anderen Eigentümer ab. Noch schwieriger ist es bei chaotisch organisierten Parksystemen. Denn eines ist gewiss: Ist die Energieversorgung von E-Autos zu weiten Teilen auf die Infrastruktur im öffentlichen Raum angewiesen, wird die Verkehrswende nicht gelingen.

Im europäischen Kontext erscheint die Diskussion über das Einfamilienhaus ohnehin skurril. Denn in den meisten europäischen Ländern wird mehrheitlich im eigenen Haus gewohnt. Und daran soll sich – wie man dort versichert – auch nichts ändern. Laut einer Statistik von Eurostat für das Jahr 2020 ist in Irland, im Vereinigten Königreich, in Ungarn, am Westbalkan und in den Beneluxstaaten das Ein- und Zweifamilienhaus mit einem Anteil zwischen 70 und 90 Prozent an den Hauptwohnsitzen die dominierende Wohnform. In Skandinavien leben rund zwei Drittel aller Haushalte in einem Eigenheim, in

A close-up photograph of a hand holding several Euro banknotes. The hand is positioned at the bottom of the frame, with fingers slightly curled. The banknotes are fanned out, showing a 200 Euro note on the left and a 50 Euro note on the right. The 200 Euro note is yellow and white, while the 50 Euro note is purple and white. The background is a soft, out-of-focus mix of yellow and green, suggesting an indoor setting with natural light. In the top right corner, there is a large, white, stylized number '6'.

6

Die Dekarbonisierung des Gebäudesektors steht ganz oben auf der politischen Agenda. Mit welchen staatlichen Förderungen kann man 2024 kalkulieren?

Bildquelle: AdobeStock

Am Weg zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors

Förderprogramm 2024

Um die Dekarbonisierung des Gebäudesektors voranzutreiben, nimmt der Staat viel Geld in die Hand. Neben zahlreichen Förderprogrammen auf Landesebene werden vom Bund beachtliche Subventionen zur Verfügung gestellt. Im Wesentlichen handelt es sich um die Förderaktionen „Raus aus Öl und Gas“, „Sauberes Heizen für Alle“ und „Sanierungsbonus für Private“. Abgewickelt werden alle Förderprogramme über die Kommunal Kredit Public Consulting. Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Parameter skizziert:

Raus aus Öl und Gas

Das Programm unterscheidet zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern inkl. Reihenhäusern.

Ein- und Zweifamilienhaus | Reihenhäuser: Gefördert wird der Ersatz eines fossilen durch ein klimafreundliches Heizsystem. Zu klimafreundlichen Heizsystemen zählen:

- ➡ Klimafreundliche oder hocheffiziente Nah-/Fernwärmeanschlüsse (mind. 50% der Energie aus erneuerbaren Quellen bzw. 75% der Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder 50% einer Kombination dieser Energien/Wärmen).
- ➡ Holzzentralheizungsgeräte (Hackgut, Scheitgut, Pellets < 100kW), soweit keine Anschlussmöglichkeit an eine hocheffiziente oder klimafreundliche Nah-/Fernwärmeversorgung besteht.
- ➡ Wärmepumpen (< 100kW mit Vorlauftemperatur von max. 55 Grad), soweit keine Anschlussmöglichkeit an eine hocheffiziente oder klimafreundliche Nah-/Fernwärmeversorgung besteht.

Einen Bonus gibt es zudem für den zeitgleichen Ersatz eines Gas-Herdes durch einen E-Herd (E-Herd-Bonus) sowie bei Installation von mindestens sechs Quadratmeter neu installierter Solarkollektoren (Solarbonus).

Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses vergeben und ist mit maximal 75 Prozent der förderwürdigen Investitionen begrenzt. Je nach Technologie werden folgende Pauschalen vergeben:

für klimafreundliche oder hocheffiziente Nah-/Fernwärme: max. € 15.000,-

für Pelletszentralheizungen oder Hackgutheizungen: max. € 18.000,-

für Scheitgut-Zentralheizungen: max. € 16.000,-

für Luft-Wasser-Wärmepumpen: max. € 16.000,- plus € 4.000,- bei Umstieg auf ein Niedertemperatur-Wärmeverteilsystem

für Wasser-Wasser- oder Sole-Wasser-Wärmepumpen: € 23.000,- plus € 5.000,- Bohrbonus, plus € 4.000,- bei Umstieg auf ein Niedertemperatur-Wärmeverteilsystem

E-Herd-Bonus: € 1.200,-

Solarbonus: € 2.500,-

Bonus für ein Gesamtsanierungskonzept: € 500,-

Mehrfamilienhaus | Reihenhäuseranlage: Gefördert wird der Ersatz eines fossilen durch ein klimafreundliches Heizsystem. Zu klimafreundlichen Heizsystemen zählen:

- ➡ Klimafreundliche oder hocheffiziente Nah-/Fernwärmeanschlüsse (Definition s. EFH | ZFH)
- ➡ Holzzentralheizungsgeräte (Hackgut, Scheitgut, Pellets), soweit keine Anschlussmöglichkeit an eine hocheffiziente oder klimafreundliche Nah-/Fernwärmeversorgung besteht.
- ➡ Wärmepumpen (mit Vorlauftemperatur von max. 55 Grad), soweit keine Anschlussmöglichkeit an eine hocheffiziente oder klimafreundliche Nah-/Fernwärmeversorgung besteht.
- ➡ Zentralisierung des Heizsystems (Ersatz einzelner Gasthermen bzw. fossiler Einzelöfen durch ein zentrales klimafreundliches Heizsystem für das gesamte mehrgeschossige Gebäude oder die Reihenhäuseranlage).

Am Weg zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors

Förderprogramm 2024

Einen Bonus gibt es zudem für den Umbau des bestehenden Wärmeverteilungssystems auf Niedertemperatur (Bonus Niedertemperatur), für den zeitgleichen Ersatz eines Gas-Herdes durch einen E-Herd (E-Herd-Bonus) sowie bei Installation von Solarkollektoren (Solarbonus), wobei die Mindestbruttokollektorfläche abhängig ist von der Leistung des Heizsystems.

Die Förderung wird als einmaliger, nicht rückzahlbarer Investitionskostenzuschuss in Form einer De-minimis-Beihilfe vergeben und ist mit maximal 75 Prozent der förderwürdigen Investitionen begrenzt. Planungskosten werden mit zehn Prozent aller förderungsfähigen Kosten bei der Berechnung der Förderung berücksichtigt. Je nach Technologie werden folgende Pauschalen vergeben:

für klimafreundliche oder hocheffiziente Nah-/Fernwärme, abhängig von der Nennleistung: € 15.000,- bis € 31.000,-

für Pelletszentralheizungen oder Hackgutheizungen, abhängig von der Nennleistung: € 18.000,- bis € 37.000,-

für Scheitgut-Zentralheizungen, abhängig von der Nennleistung: € 16.000,- bis € 31.000,-

für Luft-Wasser-Wärmepumpen, abhängig von der Nennleistung: € 16.000,- bis € 31.000,- plus € 4.000,- bei Umstieg auf ein Niedertemperatur-Wärmeverteilungssystem

für Wasser-Wasser- oder Sole-Wasser-Wärmepumpen, abhängig von der Nennleistung: € 23.000,- bis € 45.000,- plus € 10.000,- Bohrbonus, plus € 4.000,- bei Umstieg auf ein Niedertemperatur-Wärmeverteilungssystem

E-Herd-Bonus: € 1.200,-

Solarbonus, abhängig von der Kollektorfläche: € 2.500,- bis € 5.000,-

Bonus für ein Gesamtsanierungskonzept: € 1.000,-

Sauberes Heizen für Alle

Das Programm unterstützt einkommensschwache Haushalte bei der Umstellung auf ein klimafreundliches Heizsystem laut Förderprogramm „Raus aus Öl und Gas“. Dazu zählen Haushalte des untersten Einkommensdrittels. Bezogen auf einen Einpersonenhaushalt entspricht das einem Monatseinkommen von netto bis zu € 1.904,- (zwölf Mal). Die monatliche Einkommensobergrenze (ohne Sonderzahlungen) für eine Familie mit zwei Kindern liegt netto bei 3.998 Euro. Gefördert werden bis zu einhundert Prozent der von der Förderstelle definierten Kostenobergrenze. Diese liegt zwischen € 25.383,- für Luft-Wasser-Wärmepumpen und € 37.252 bei Sole-Wasser bzw. Wasser-Wasser-Wärmepumpen.

Sanierungsbonus

Auch dieses Programm unterscheidet zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern inkl. Reihenhaus und Mehrfamilienhäusern inkl. Reihenhäuseranlagen.

Ein- und Zweifamilienhaus | Reihenhaus: Gefördert werden thermische Sanierungen von Bestandsgebäuden, älter als 15 Jahre. Förderungsfähige Baumaßnahmen sind:

- ▣ Dämmung der Außenwände (Dämmstärke: mind. 14 cm bzw. max. U-Wert 0,21W/m²K)
- ▣ Dämmung der obersten Geschoßdecke bzw. des Daches (Dämmstärke: mind. 24 cm bzw. max. U-Wert 0,15W/m²K)
- ▣ Dämmung der untersten Geschoßdecke bzw. des Kellerbodens (Dämmstärke: mind. 10 cm bzw. max. U-Wert 0,30W/m²K)
- ▣ Tausch oder Sanierung der Fenster und Außentüren (max. U-Wert 1,1W/m²K)

Am Weg zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors

Förderprogramm 2024

Einen Bonus gibt es zudem für Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen bei mindestens einem Viertel aller gedämmten Flächen. Die Förderung wird in Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschusses vergeben und ist mit maximal 50 Prozent der förderwürdigen Investitionen begrenzt. Je nach durchgeführter Sanierungsmaßnahme werden folgende Pauschalen vergeben:

für Einzelbauteilsanierung: max. € 9.000,-

für Teilsanierungen: 40%: max. € 18.000,-

für umfassende Sanierungen guter Standard: max. € 27.000,-

für umfassende Sanierungen klimaaktiv: max. € 42.000,-

Bei Verwendung von Dämmmaterial aus nachwachsenden Rohstoffen erhöht sich die oben genannte maximale Förderung um 50 Prozent. Der Bonus für ein Gesamtsanierungskonzept beträgt 500,- Euro.

Mehrfamilienhaus | Reihenhausanlage: Gefördert werden thermische Sanierungen von Bestandsgebäuden, älter als 15 Jahre. Förderungsfähig sind ausschließlich umfassende Sanierungen, wobei die Verwendung von Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen (NAWARO) gesondert subventioniert wird. Die Förderung des Austausches oder der Sanierung von Fenstern als Einzelbaumaßnahme können nur Privatpersonen beantragen, sofern diese die Kosten der Sanierung tragen. Die maximale Förderung ist mit € 9.000,- begrenzt. Ansonsten gelten folgende Fördersätze:

Umfassende Sanierung guter Standard: € 200/m² Wohnungsnutzfläche

Umfassende Sanierung guter Standard mit NAWARO: € 350/m² Wohnungsnutzfläche

Umfassende Sanierung klimaaktiv Standard: € 300/m² Wohnungsnutzfläche

Umfassende Sanierung klimaaktiv NAWARO: € 525/m² Wohnungsnutzfläche

Der Bonus für ein Gesamtsanierungskonzept beträgt 1.000,- Euro.

Des Weiteren werden Maßnahmen zur Gebäudebegrünung und zur Entsiegelung von Stellplätzen gefördert. Die Mindestinvestitionssumme dafür beträgt 50.000 Euro. Folgende Fördersätze werden angeboten:

für fassadengebundene Begrünungen: € 200,-/m² Begrünung

für bodengebundene Begrünungen: € 100,-/m² Begrünung

für begrünte Dächer: € 25,-/m² Begrünung

für Entsiegelung von KFZ-Stellplätzen (nur in Kombination mit einer Begrünung): € 300,-/je entsiegeltem Stellplatz

Die **Energiewende** soll weiterhin durch die Förderung von Photovoltaik-Anlagen angeschoben werden. So wird etwa bei Kleinanlagen bis zu einer Engpassleistung von 35 kW_{peak} für 2024 und 2025 die Umsatzsteuer ausgesetzt. Die Landwirtschaft wird bis 2025 mit einem Förderpaket von rund € 100 Millionen begünstigt, primär für den Umstieg auf PV-Anlagen und LED-Beleuchtungssysteme.



Nachhaltigkeit ist mehr als Klimaneutralität

Bildquelle: AdobeStock

Nachhaltig Bauen - wofür?

Ein Kommentar von Andreas Kreutzer

Das Thema „Nachhaltigkeit“ wird in den letzten Jahren verstärkt auch im Zusammenhang mit der Bauwirtschaft diskutiert. Für viele steht zweifelsfrei fest: Eine „grüne“ Zukunft ist ohne „Nachhaltiges Bauen“ nicht denkbar. Doch was versteht man darunter genau? Geht es etwa um die Dekarbonisierung des Gebäudebestands, um Kreislaufwirtschaft und Baustoff-Recycling, die Schaffung bzw. Nutzung erneuerbarer Energie, einen geringeren Flächenverbrauch oder um andere bauliche Maßnahmen, die mögliche negative Folgen des Klimawandels auf die Bevölkerung mindern sollen? Denn eines ist sicher: Mit nachhaltigem Bauen in Österreich wird man die Erderwärmung nicht stoppen. Zur Erinnerung: Der Anteil Österreichs am globalen Kohlendioxid-Ausstoß beträgt 0,17 Prozent. Das ist weniger als die Messtoleranz. Im Jahr 2023 sind nach ersten Berechnungen die Emissionen um sieben Prozent gesunken, weltweit indessen nochmals um etwa ein Prozent gestiegen. Selbst wenn Österreich gar keine Schadstoffe mehr emittiert, wird man beispielsweise Extremwetterereignisse nicht verhindern können. Um die Erderwärmung zu begrenzen, müsste der Hebel primär in den Nicht-OECD-Ländern, wie China oder Indien angesetzt werden, die zusammen für nahezu zwei Drittel der weltweiten Kohlendioxid-Emissionen verantwortlich sind. An einer Reduktion der CO₂-Emissionen arbeiten im Prinzip nur zwei Weltregionen. Zum einen Nordamerika, zum anderen die Europäische Union. Wie Zahlen des Global Carbon Project zeigen, sank der Kohlendioxid-Ausstoß zwischen 2000 und 2022 in den USA und Kanada um insgesamt -12,2 Prozent, in der EU um -23,3 Prozent (Österreich: -7,1 Prozent). In der restlichen Welt erhöhten sich die Emissionen indessen substantiell, in Asien etwa um +140,6 Prozent, im Mittleren Osten um +92,4 Prozent, in Afrika um +52,3 Prozent, in Südamerika um +33,7 Prozent und in Ozeanien um +11,9 Prozent. Global wuchs der CO₂-Ausstoß um +45,7 Prozent. Im Jahr 2022 wurden 51,4 Prozent des Kohlenstoffdioxids in Asien emittiert, 16,5 Prozent in Nordamerika, 13,7 Prozent in Europa (davon aber nur 7,4 Prozent in der Europäischen Union) und 7,2 Prozent im Mittleren Osten.

Darüber hinaus ist nicht alles, was im UNO-Weltklimabericht¹ (IPCC) als evidenzbasiert bezeichnet wird, auch tatsächlich mit belastbaren Fakten untermauert. Denn die Vereinten Nationen bzw. ihre Vorfeldorganisationen sind nicht alleine eine vermittelnde Vertretung ihrer Mitgliedsstaaten, sondern mittlerweile auch eine mächtige Lobby mit eigener Agenda. Das trifft nicht nur auf die zuletzt diskreditierte UNRWA zu, sondern gilt ebenso für die WHO und den UNO-Klimarat. Wie die niederländische Climate Intelligence Foundation (kurz Clintel) in einer Analyse vom Mai 2023 feststellt, widersprechen einige Angaben der internationalen Forschung. So wird etwa von IPCC behauptet, dass die menschliche Sterblichkeit aufgrund von Wetterextremen steigt. Eine solche Aussage findet sich allerdings nur in einer von 53 überprüften Studien. Alle anderen sehen keinen Anstieg „normalisierter Katastrophenschäden“. Auch die Behauptung von einem beschleunigten Anstieg des Meeresspiegels ist „fehlerhaft“, weil der UNO-Klimarat mehrere Parameter nicht berücksichtigt und darüber hinaus sein Meeresspiegel-Tool im Jahr 2020 „einen mysteriösen und unwahrscheinlichen Sprung nach oben zeigt“ so Clintel. Wenngleich die Kritiker des IPCC weder einen globalen Temperaturanstieg leugnen noch ausschließen, dass die Menschheit dabei ihre Finger im Spiel hat, sehen sie die Angaben eines generellen Temperaturanstiegs um mindestens 2,5 Grad als „nicht gerechtfertigt“. Der wahre Wert dürfte demnach viel eher unter zwei Grad als darüber liegen. In der Klimageschichte des UNO-Berichts wird die besonders wichtige Wärmeperiode Holozän vor 6000 Jahren ignoriert. Zudem waren die Temperaturschwankungen in der Vergangenheit weit höher, wie man aus der gut dokumentierten Kleinen Eiszeit weiß. Im Übrigen sei – so Clintel – die globale Erwärmung für die Menschheit „weit weniger gefährlich“ als von der UNO behauptet: „Aufgrund des zunehmenden Wohlstands und der fortschreitenden Technologie ist die Menschheit weitgehend immun gegen den Klimawandel und kann ihn problemlos bewältigen“. Als Nicht-Experte steht man den kontroversen Interpretationen hilflos gegenüber. Wer Recht hat, weiß man nicht. Möchte man nachhaltiges Bauen forcieren, ist das möglicherweise auch gar nicht so wichtig. BlackRock ist der größte Vermögensverwalter der Welt und war lange ein Vorreiter von ESG-Investments. ESG steht für Environmental, Social und Governance. Meistens ist jedoch CO₂-Nachhaltigkeit gemeint, wenn von ESG die Rede ist. Schon im letzten Jahr war zu beobachten, dass BlackRocks ESG-Bekanntnisse kleinlauter ausfielen. CEO Larry Fink erklärte gar, er wolle den Begriff ESG nicht mehr verwenden, weil er zu kontrovers sei. Jetzt hat BlackRock angekündigt, 600 Mitarbeiter zu entlassen. Der Stellenabbau, so ist zu hören, soll in den ESG-Abteilungen erfolgen.

Nachhaltig Bauen - wofür?

Ein Kommentar von Andreas Kreutzer

Doch zurück zum Bauen: Im deutschen Sprachraum wird Nachhaltigkeit zumeist mit Umweltbelangen kontextualisiert. Dabei hat „Nachhaltigkeit“ auch eine wirtschaftliche Dimension. Und diese ist nicht minder wichtig. Nachhaltig bauen kann nämlich auch bedeuten, wirtschaftlich sinnvoll zu bauen, sowohl hinsichtlich der Planung, des Einsatzes von natürlichen Ressourcen, Material und Energie als auch der Personalkapazitäten. Zudem kann nachhaltiges Bauen dazu führen, Abhängigkeit zu reduzieren, zum Beispiel von in Monopolen oder Oligopolen organisierten Rohstofflieferanten, von in- und ausländischen Energieerzeugern oder staatlichen Besteuerungssystemen. Und schlussendlich subsumiert Nachhaltigkeit auch Kosteneffizienz, ohne dafür entscheidende Qualitätsmerkmale zu opfern. Wenn Nachhaltigkeit in der österreichischen Bauwirtschaft auch ökonomisch verstanden werden würde, könnte neben einem mehr oder weniger großen Umweltbeitrag ein substanzieller volkswirtschaftlicher Nutzen generiert werden. Möglicherweise sollten sich die öffentliche Hand oder private Investoren von Bauprojekten ein Beispiel an den „Kleinen Leuten“ nehmen. Wenn sich ein Eigenheimbesitzer eine Photovoltaik-Anlage auf das Hausdach montieren lässt, macht er das primär, um Stromkosten zu sparen. Umweltaspekte spielen bestenfalls eine Nebenrolle. Die sind bloß Marketing.

[Der Kommentar erschien in gekürzter Fassung erstmals im Dezember 2023 in der Zeitschrift IMMObilien Focus]

¹Der UNO-Weltklimabericht ist eine Metastudie und die wissenschaftliche Grundlage, aus der die erforderlichen Maßnahmen für die Klimawende abgeleitet werden.



Das Studienprogramm, dem Handel und Industrie am meisten vertrauen.

Bildquelle: BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH

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 für alle relevanten Hersteller 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 Elektrogrößhandel sowie der Beschlags- und Holzgrößhandel. 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 in Österreich 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 2024

Geschäftsfeld: Bauen & Wohnen

ÖSTERREICH

WARENGRUPPEN

Abdichtungsbahnen

Akustikdecken

Aufzüge

Badewannen

Bauanschlussbänder

Bauglas

Bautenlacke

Betonfertigwände & -decken

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

Fertigaragen & Carports

PRODUKTGRUPPEN

Bitumenbahnen, Kunststoffbahnen, EPDM-Bahnen, Flachdach/Bauwer

Steildach <1,1kg/m², Steildach >1,1kg/m², Dampfsperre

Gips/Faserplatte, Metall, Andere Materialien

Belastungsklassen bis 1.000 kg, Belastungsklassen über 1.000 kg

Konventionelle Badewannen, Whirlpool-Badewannen, Badezimmermöbel

Unterschranke, Hochschranke, Schränke m. Spiegel, Sonstige

Außenanschlussbänder, Innenanschlussbänder, Multifunktionsbänder, Sonstige

Isolierglas, VSG, ESG, Sonstige, einbruchhemmend, brandhemmend,

Schallschutz, Sonnenschutz, keine Funktion, Zwei-Scheiben-Verbund,

Drei-Scheiben-Verbund

Lösemittelhaltig, Wässrig, Sonstige

Hohldielendecke, Elementdecke, TT-Decke, Trägerdecke, Hohlwand, Vollwand

Reprofilierungsmörtel, Spritzbeton u. -mörtel, Haftbrücken & Korrosionsschutz,

Injektionen, Oberflächenschutz, Ankermörtel

Pflaster, Platten

Trockenbeton u. -mörtel, Vergussbeton u. -mörtel, Spritzbeton u. -mörtel

Betonfasern, Betonverflüssiger/Fließmittel, Luftporenbildner,

Erstarrungs-/Erhärtungsbeschl., Verzögerer, Spezialmittel/Sonstige

Bodenfliesen, Wandfliesen, Steingut, Steinzeug, Feinsteinzeug,

Einsatzgebiet Innen, Einsatzgebiet Außen

Linoleum/Kork, PVC/Kunststoff, Textil, Parkett/Holz, Universalkleber

Außenbereich, Innenbereich, Grundierungen, Versiegelungen,

Dünnbeschichtungen, Dickbeläge

Arbeitsplätze, Schränke, Gliederungselemente, Bürodrehstühle,

Kommunikationsstühle, Kommunikationstische

Ton-Dachziegel, Beton-Dachstein, Faserzement, Metall, Sonstige

keine weitere Segmentierung

Mineralwolle, Schaumstoffe, Sonstige Dämmstoffe, Bahnen/Platten,

Lose Dämmstoffe, Steinwolle, Glaswolle, EPS, XPS, PUR/PIR, Sonstige Dämmstoffe,

Dach, Fassade, Boden/Decke, Innenwand, Sonstige Bauteile

Bodenabflüsse, Duschrinnen, Bodengleiche Duschtassen,

Tiefgezogene Duschtassen

Flachglas, Acrylglas

Laminat, Cushioned Vinyls, Homogene PVC/Vinyls, Heterogene PVC/Vinyls,

Luxury Vinyl Tiles | Vinylparkett, Linoleum, Sonstige

Werksgemischt, Ortsgemischt, Trockenestriche, Zementestrich, Fließestrich,

Trockenmassen, Nassmassen

Trockenputze, Pastöse Putze

Holzfenster, Kunststoff-Fenster, Holz/Alu-Fenster, Alufenster, Hebeschiebetüren

Carports, Einzelgaragen, Doppelgaragen, Andere Garagen

Preis:
ab € 2.690,-
exkl. USt.

BRANCHENRADAR Studienprogramm 2024

Geschäftsfeld: Bauen & Wohnen

Fertigteilhäuser	Riegelbauweise, Massivbauweise, Blockhaus, Ausbauhaus, Belagsfertig, Schlüsselfertig, Konventionell, Passivhaus
Feuerschutztüren	Feuerschutztüren, Vollmetall-Türen, Widerstandsklasse EI 30 + 60, Widerstandsklasse EI 90+
Flächenentwässerung	Abflüsse, Rinnen, Beton, Metall, Kunststoff, Komposit, Belastungsklasse 1, Belastungsklasse 2
Fliesenkleber, Fugenmörtel & Spachtelmassen	Fliesenkleber, Fugenmörtel, Bodenmassen, Wandspachtelmassen Kunststoff-Basis, Wandspachtelmassen Gips-Basis, Wandspachtelmassen Zement-Basis
Flüssige Bauwerksabdichtungen	Bituminöse (KMB), Zement-Acryl-Basis, Flüssige Kunststoffe
Fugendichtmassen & PU-Schaum	Silikone, Acryle, PU-/Hybrid-Dichtmass., PU-Schaum
Fußbodenheizungen	Wandflächenheizungen, Fußbodenheizungen Nasssysteme, Fußbodenheizungen Trockensysteme, Fußbodenheizungen Elektrische Systeme
Garagentore	Schwingtor, Seiten-Sektionaltor, Decken-Sektionaltor, Sonstige
Gartenmöbel (Outdoor-Möbel)	Sitzmöbel, Tische, Liegen, Garnituren, Material Holz, Material Metall, Material Kunststoff, Material Geflecht
Gebäudereinigung	Gebäudereinigung im Wohnbau, Gebäudereinigung im Nicht-Wohnbau, Unterhaltsreinigung, Grundreinigung, Technische Reinigung, Klinische Reinigung, Zimmerservice, Handel, Industrie, Health Care, Sonstige Dienstleistungen
Gepolsterte Betten	Boxspringbetten, Einbau- Einlage-Lattenrostbetten
Gewerbliche Reinigungsmaschinen	Sauger, Bodenreinigungsmaschinen, Hochdruckreiniger, Roboter
Hauttüren	Holztüren, Kunststofftüren, Aluminium-/Metallverbundtüren, Keine Widerstandsklasse, Widerstandsklasse RC1 + RC2, Widerstandsklasse RC3, Widerstandsklasse RC4
Heizkessel	Gasgeräte, Ölheizkessel, Biomasse-Kessel
Heizkörper & Konvektoren	Kompaktkonvektoren, Mittenanschlussheizkörper, Röhrenradiatoren, Badezimmerheizkörper, Heizwände, Elektrische Wandkonvektoren
Holzschutzmittel & Lasuren	Biozide Lasuren, Nicht-biozide Lasuren, Sonstige biozide HSM, Holzöle & Wachse, Lösemittelhaltige, Wässrig, Sonstiger Lösemittelgehalt
Hydraulische Überladebrücken & Hubtische	Vorschub-Brücken, Klappkeil-Brücken, Hubtische
Industrietore	Sektionaltor, Rolltor, Schnellauftor, Falttor
Infrartheizungen	bis 250W, 251-500W, 501-750W, 751-1000W, 1001-1250W, über 1250W
Innentüren	Fertigtüren, Rohtüren, Röhrenspan, Kartonwabe, Andere Holz, Ganzglas
Kaltwassersätze	Luftgekühlt, Wassergekühlt, Splitgeräte, bis 100 kW, 101-500 kW, 501-1.000 kW, über 1.000 kW
Klimasplitgeräte	KOMP/Singlesplit, Multisplit, Innengeräte, bis 2,9 kW, 3,0 bis 6,9 kW, 7,0 bis 9,9 kW, 10,0 bis 14,9 kW, 15,0 bis 29,9 kW
Küchenarbeitsplatten	Laminierte Pressplatten, Mineralische Werkstoffe, Naturstein, Keramik, Andere Materialien
Küchenmöbel	Massiv/Furniert, Kunststoff, Folien, Lack/Sonstige
Küchenspülen	Edelstahl, Komposit, Andere Materialien, Einbauspülen, Sonstige
Lichtkuppeln	Lichtkuppeln, Lichtbänder, Aufsatzkränze
Lüftungskanäle	Stahlblech, Edelstahl, Aluminium, Kunststoff
Matratzen & Lattenroste	Schaumstoff, Federkern, Latex, Andere Materialien, fixe Lattenroste, mech. verstellbare Lattenroste, elektr. verstellbare Lattenroste

BRANCHENRADAR Studienprogramm 2024

Geschäftsfeld: Bauen & Wohnen

Mauersteine	Ziegel, Betonstein, Porenbeton, Blähton, Holzmantelbetonstein, Tragend, Nicht-Tragend
Objekt-Holzbau	Holzkonstruktion, Stahl/Stahlbeton, Wohnbau, Öffentl. Gebäude, Tourismus/Freizeit, Sonstige Gewerbebauten
Parkett	Massivholzböden, Landhausdielen total, Zweischichtparkett, Dreischichtparkett, Zweischicht, Dreischicht
Photovoltaik	Monokristallin, Polykristallin, Dünnschicht, Aufdach-Montage, Freistehend, Andere
Reinigungstrolleys	Wischwagen, Reinigungswagen, Wäschesammler, Desinfektionswagen, Abfallwagen
Rohrsysteme für Sanitär & Heizung	Kupferrohre, Kunststoffrohre, Verbundrohre, Sonstige Metallrohre
Sandwichpaneele	Wandpaneele, Dachpaneele, Kühl- & Tiefkühlpaneele, Schaumstoff, Mineralwolle
Sanitär- & Küchenarmaturen	Küchenarmaturen, Duscharmaturen, Wannenarmaturen, Waschtischarmaturen, Waschtischboxen, Badewannenboxen, Duschboxen, Heizkörperboxen, WC-Boxen, Sonstige Boxen
Sanitärkeramik	WC-Schalen, Waschtische, Handwaschbecken, Urinale, Bidets
Schachtbauwerke	Schachtringe klein, Schachtringe groß, Betonrohre klein, Betonrohre groß, Schachtunterbauten, Kanaltechnik, Entwässerungstechnik
Schrauben & Dübel	Spanplatten-/Holzschrauben, Konstruktionsschrauben, Stahlbauschrauben, Normteilschrauben, Trockenbauschrauben, Montageschrauben, Stahldübel, Kunststoffdübel, Gipskartondübel, Injektionsdübel, Sonstige Dübel
Sicherheitszylinder	Einzelzylinder, Schließanlagen, Mechanisch, Mechatronisch, Elektronisch
Sofas & Sitzgarnituren	Garnituren, Solomöbel, Funktionssofas, Private Kunden, Gewerbekunden
Sonnenschutzsysteme	Außenjalousien/Raffstores, Rollläden, Vertikalmarkisen, Gelenkarmmarkisen, Wintergarten-Beschattung, Sonnensegel
Saunen & Infrarotkabinen	Haushalts-Saunen, Objekt-Saunen, Infrarotkabinen f. 1 Person, Infrarotkabinen f. 2 Personen, Infrarotkabinen f. 3+ Personen
Stahlzargen	Gefälzt, Stumpf, Sonstige, Mauerwerk, Ständerwerk
Stationäre Zisternen zur Regenwassernutzung	Beton, Kunststoff, Andere Materialien
Swimmingpools & Poolüberdachungen	Baubecken, Fertigbecken, Einbaubecken, Bausatzbecken, Polyesterbecken, Foliebecken, Edelstahlbecken, Sonstige, bis 15 m ² , 15-35m ² , größer 35m ² , Private Kunden, Andere Kunden
Terrassenbeläge	Unbehandelte Hölzer, Imprägnierte Hölzer, Thermoholz, WPC/HPL
Textile Bodenbeläge	Tuftingteppiche, Webteppiche, Sonstige
Thermische Solarkollektoren	Flachkollektoren, PVT-Kollektoren, Andere Kollektoren, Aufdach, Indach, Flachdach, Fassade, Freiaufstellung
Transportbeton	Stationäre Anlagen, Mobile Anlagen, Festigkeitsklasse 1, Festigkeitsklasse 2, Festigkeitsklasse 3, Festigkeitsklasse 4
Türbeschläge	Drücker/Knöpfe, Glastürbeschläge, Stoßgriffe, Paniktürverschlüsse, Aluminium, Edelstahl, Sonstige, Innentüren, Haus- & Wohnungstüren, Feuerschutztüren, Andere Türen
Türschließtechnik	Scherengestänge-TS, Boden-/Rahmen-TS, Gleitschienen-TS, Drehtür-/Falttürsysteme, Schiebetürsysteme, Karusselltürsyst./Sonstige
Vorgedämmte Versorgungsleitungen	Kunststoff, Stahl
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	Faserzement, HPL, Metall, Sonstige

BRANCHENRADAR Studienprogramm 2024

Geschäftsfeld: Bauen & Wohnen

Wandfarben
Wärmedämm-Verbundsysteme

Wärmepumpen
Warmwasserspeicher
WC-Spülkästen
Whirlpools & Swimspas
Wohnraumlüftungen

Wohnungs- & Sicherheitstüren

Zaunsysteme

Innenanstriche, Außenanstriche
Zertifizierte Systeme, Nicht-zertifizierte Systeme, Mineralwolle, Schaumstoffe,
Sonstige
Heizung, Brauchwasser, Sole/Wasser, Luft/Wasser, Wasser/Wasser, Andere
Elektro, Gas, IB-Systeme
keine weitere Segmentierung
Whirlpool, Swim Spa, Private, Gewerbe
Dezentrale ZAA, Zentrale ZAA, Kompaktgeräte, Außenwandgeräte, Wärmepumpe,
Wärmetauscher
Türelemente, Systemtüren, Keine Widerstandsklasse,
Widerstandsklasse RC1 + RC2, Widerstandsklasse RC3, Widerstandsklasse RC4+
Holz, Metall | Holz-Metall, Sonstige

DEUTSCHLAND

WARENGRUPPEN

Abdichtungsbahnen

Bautenlacke
Betonfertigwände & -decken
Betonsteinpflaster
Bodenbelags- & Parkettkleber
Bodenbeschichtungen
gen, Dickbeläge
Dachmaterial für geneigte Dächer
Dämmstoffe

Dach, Fassade, Boden/Decke,
Elastische Bodenbeläge & Laminat

Fenster
Fertigteilhäuser

Fliesenkleber, Fugenmörtel & Spachtelmassen
Flüssige Bauwerksabdichtungen
Haustüren

Holzschutzmittel & Lasuren

PRODUKTGRUPPEN

Bitumenbahnen, Kunststoffbahnen, EPDM-Bahnen, Flachdach/Bauwerk
Steildach <1,1kg/m², Steildach >1,1kg/m², Dampfsperre
Lösemittelhaltig, Wässrig, Sonstige
Hohldielendecke, Elementdecke | Massivdecke, TT-Decke, Hohlwand, Vollwand
Pflaster, Platten
Linoleum/Kork, PVC/Kunststoff, Textil, Parkett/Holz, Universalkleber
Außenbereich, Innenbereich, Grundierungen, Versiegelungen, Dünnbeschichtungen

Ton-Dachziegel, Beton-Dachstein, Faserzement, Metall, Sonstige
Mineralwolle, Schaumstoffe, Sonstige Dämmstoffe, Bahnen/Platten,
Lose Dämmstoffe, Steinwolle, Glaswolle, EPS, XPS, PUR/PIR, Sonstige Dämmstoffe,
Innenwand, Sonstige Bauteile
Laminat, Cushioned Vinyls, Homogene PVC, Heterogene PVC,
Designbeläge/Vinylparkett, Linoleum, Sonstige
Holzfenster, Kunststoff-Fenster, Holz/Alu-Fenster, Alufenster
Riegelbauweise, Massivbauweise, Blockhaus/Fachwerk, Ausbauhaus,
Belagsfertig, Schlüsselfertig, KfW 70/KfW 55, KfW-Effizienzhaus 40 plus,
Passivhaus (PHPP)
Fliesenkleber, Fugenmörtel, Bodenmassen, Wandspachtelmassen
Bituminöse Spachtelmassen (KMB), Zement-Acryl-Basis, Flüssige Kunststoffe
Holztüren, Kunststofftüren, Aluminium-/Metallverbundtüren,
Keine Widerstandsklasse, Widerstandsklasse RC1 + RC2, Widerstandsklasse RC3,
Widerstandsklasse RC4
Biozide Lasuren, Nicht-biozide Lasuren, Sonstige biozide HSM, Holzöle & Wachse,
Lösemittelhaltige, Wässrig, Sonstiger Lösemittelgehalt

Preis:
ab € 3.770,-
exkl. USt.

BRANCHENRADAR Studienprogramm 2024

Geschäftsfeld: Bauen & Wohnen

Innentüren	Fertigtüren, Rohtüren, Röhrenspan, Kartonwabe, Andere Holz, Ganzglas
Mauersteine	Ziegel, Kalksandstein, Porenbeton, Blähtongranulat, Sonstige Mauersteine, Tragend, Nicht-Tragend
Parkett	Massivholzböden, Landhausdielen total, Zweischichtparkett, Dreischichtparkett, Zweischicht, Dreischicht
Sonnenschutzsysteme	Außenjalousien/Raffstores, Rollläden, Vertikalmarkisen, Gelenkarmmarkisen, Wintergarten-Beschattung, Sonnensegel
Textile Bodenbeläge	Tuftingteppiche, Webteppiche, Sonstige
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	Faserzement, HPL, Metall, Sonstige
Wandfarben	Innenanstriche, Außenanstriche
Wärmedämm-Verbundsysteme	Mineralwolle, Schaumstoffe, Sonstige

SCHWEIZ

WARENGRUPPEN

Bautenlacke
Elastische Bodenbeläge & Laminat
Fenster
Holzschutzmittel & Lasuren
Parkett
Textile Bodenbeläge
Wandfarben

PRODUKTGRUPPEN

Lösemittelhaltig, Wässrig, Sonstige
Laminat, Cushioned Vinyls, Homogene PVC/Vinyls, Heterogene PVC/Vinyls, Luxury Vinyl Tiles Vinylparkett, Linoleum, Sonstige
Holzfenster, Kunststoff-Fenster, Holz/Alu-Fenster, Alufenster
Biozide Lasuren, Nicht-biozide Lasuren, Sonstige biozide HSM, Holzöle & Wachse, Lösemittelhaltige, Wässrig, Sonstiger Lösemittelgehalt
Massivholzböden, Landhausdielen total, Zweischichtparkett, Dreischichtparkett, Zweischicht, Dreischicht
Tuftingteppiche, Webteppiche, Sonstige
Innenanstriche, Außenanstriche

Preis:
ab € 2.940,-
exkl. USt.

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

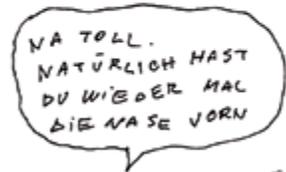
ISBN: 978-3-9519993-0-2

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.**



BAU-Journal 2024

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: 978-3-9519993-0-2

