

**BRANCHENRADAR**

BRANCHENRADAR® ist eine Marke der KREUTZER FISCHER & PARTNER Consulting GmbH

**N° 04**

# BAU-Journal 2017

Österreich-Ausgabe

Wien | Februar 2017





# Editorial

*Dies ist die vierte Ausgabe des BRANCHENRADAR BAU-Journals für den österreichischen Markt. Wir haben wieder versucht, für unsere Klienten, Geschäftspartner und interessierten Marktteilnehmer aus dem Sektor Bauen & Wohnen ein interessantes Potpourri zu aktuellen Themen zusammenzustellen.*

*Es beinhaltet einen Abriss aus unseren aktuellen Marktstudien zu den konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie zur Entwicklung der Bauwirtschaft in Österreich, Deutschland und der Schweiz (Metaprognose). Des Weiteren lesen Sie Aufschlussreiches zu den zuletzt getätigten und für heuer geplanten Sanierungsvorhaben der privaten Haushalte, Befragungsergebnisse aus unserer jährlichen Konjunkturerhebung bei Renovierern & Sanierern.*

*Auf vielfachen Wunsch veröffentlichen wir auch nochmals die entscheidenden Auszüge aus dem Gutachten der Bundeswettbewerbsbehörde zum BRANCHENRADAR, in dem diese bestätigt, dass sowohl die Studie selbst als auch die Teilnahme an der Melderunde wettbewerbsrechtlich unproblematisch ist.*

*Falls Sie zu den Ausführungen Fragen haben, zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren. Gerne stehen meine Kollegen oder ich Ihnen auch für inhaltliche Diskussionen zur Verfügung.*



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

Ihr  
Andreas Kreuzer



# Inhalt

- 07 |** 1 – Konjunkturelle Rahmenbedingungen | Auszug
- 15 |** 2 – Bauwirtschaftliches Umfeld | Auszug
- 21 |** 3 – Sanierungsprojekte & -vorhaben privater Haushalte | Auszug
- 25 |** 4 – Bauwirtschaft in der DACH-Region | Auszug
- 33 |** 5 – Gutachten der Bundeswettbewerbsbehörde zum BRANCHENRADAR | 2012
- 37 |** 6 – Was ist der BRANCHENRADAR?
- 39 |** BRANCHENRADAR Studienprogramm 2017



# 1

## Konjunkturelle Rahmenbedingungen | Auszug



# Konjunkturelle Rahmenbedingungen für Österreich | Auszug

Infolge der erhöhten Zuwanderung, nicht zuletzt durch die Flüchtlingskrise, wächst die österreichische Bevölkerung rasch. Im Jahr 2015 erhöht sich die Anzahl der Einwohner um ein Prozent geg. VJ auf mehr als 8,6 Millionen Personen. Den mit Abstand stärksten Anstieg gibt es in Wien mit +1,9% geg. VJ, da die Bundeshauptstadt nicht nur die meisten Asylwerber aufnimmt, sondern auch von einer robusten Binnenmigration betroffen ist. Vergleichsweise moderat wächst die Bevölkerung indessen im Burgenland und Kärnten (jeweils +0,4% geg. VJ). Zudem entwickeln sich Niederösterreich (+0,7% geg. VJ) und die Steiermark (+0,6% geg. VJ) unterdurchschnittlich. In allen vier Ländern sinkt die Bevölkerung in den ländlichen Regionen seit Jahrzehnten kontinuierlich, da diese im Gegensatz zu städtischen Zentralräumen und deren suburbanen Umland bzw. zu Mischstrukturregionen zu geringe wirtschaftliche Attraktivität entfalten.

## Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur | 2015

	BGL	KTN	NOE	OOE	SZB	STM	TIR	VBG	WIEN	AUT
<b>☉-Haushaltsgröße</b>	<b>2,36</b>	<b>2,22</b>	<b>2,30</b>	<b>2,31</b>	<b>2,28</b>	<b>2,27</b>	<b>2,30</b>	<b>2,34</b>	<b>2,00</b>	<b>2,22</b>
Werte in 1.000										
Privathaushalte	121	248	704	615	234	531	314	160	890	3.817
Bevölkerung	289	559	1.643	1.444	541	1.225	733	381	1.814	8.629
Nebenwohnsitze <sup>1</sup>	33	63	181	113	61	108	80	30	153	822
<b>Abweichung geg. VJ</b>	<b>BGL</b>	<b>KTN</b>	<b>NOE</b>	<b>OOE</b>	<b>SZB</b>	<b>STM</b>	<b>TIR</b>	<b>VBG</b>	<b>WIEN</b>	<b>AUT</b>
<b>☉-Haushaltsgröße</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,8</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,4</b>
Werte in Prozent										
Privathaushalte	1,2	1,1	1,0	1,3	1,3	1,1	1,7	1,4	1,5	1,3
Bevölkerung	0,4	0,4	0,7	0,9	0,9	0,6	1,1	1,1	1,9	1,0
Nebenwohnsitze <sup>1</sup>	4,4	1,8	2,4	0,6	0,3	1,4	-1,1	-0,7	2,6	1,5

Anm: HHIG = bezogen auf Bevölkerung in Privathaushalten, <sup>1</sup>inkl. Wohnungen o. Wohnsitzangabe | Quelle: Statistik Austria

Weiterhin dynamisch entwickelt sich auch die Anzahl der Privathaushalte, obgleich sich durch den Flüchtlingszustrom das Tempo im Vergleich zu den Jahren davor deutlich verlangsamt. Im Jahr 2015 sind österreichweit rund 3,8 Millionen Privathaushalte (+1,3% geg. VJ) gemeldet. Dazu kommen noch etwa 820.000 Nebenwohnsitze (+1,5% geg. VJ). Die durchschnittliche Haushaltsgröße (bezogen auf die Privathaushalte) liegt bei 2,2 Personen. Infolge sind Familienhaushalte mit drei und mehr Personen bereits die Minorität. Nur noch jeder dritte Haushalt fällt in diese Kategorie. In 37% aller Privathaushalte

lebt nur eine Person, in weiteren 30% der Haushalte lediglich zwei Menschen. Der demografische Wandel ist ein vielerorts unterschätzter Treiber der Nachfrage. Denn zweifelsohne verändert – abhängig vom Produkt bzw. der Dienstleistung – entweder die steigende Anzahl der Bevölkerung oder der Haushalte den Bedarf. Althergebrachte Modelle und Konzepte sollten daher hinterfragt werden, wie bspw. die Raumaufteilung von Wohnungen oder die Struktur des Warenangebots.

Wirtschaftlich betrachtet entwickelte sich Österreich in den letzten Jahren eher verhalten. Von der Dynamik, die das Land noch zu Beginn des Jahrtausends auszeichnete, war zuletzt nur noch wenig zu sehen. Und so wundert es auch nicht, wenn die durchwachsene Performance auch in den diversen Standort-Rankings ihren Niederschlag findet. Dabei sind die Rahmenbedingungen auf den ersten Blick

Renaissance als Lebens- und Kulturform und etablieren sich dabei als soziokulturelle Schmelztiegel durchaus hoffnungsvoll. Zum einen ist die heimische Wirtschaft in außerordentlichem Maße auf den Weltmarkt ausgerichtet. Denn gemäß dem Index of Globalization des KOF an der ETH Zürich zählt Österreich gemeinsam mit den Niederlanden, Irland und Belgien zu den vier am stärksten globalisierten Ländern der Welt. Festgemacht wird der Befund u.a. am Anteil der grenzüberschreitenden Handels-, Investitions- und Einkommensströme am BIP, aber auch an der sozialen Dimension der Globalisierung (Tourismus, Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung, grenzüberschreitende Informationsflüsse und Bedeutung internationaler Handelsketten usw.) sowie an der politischen Dimension der Globalisierung (ausländische Botschaften, Anzahl der internationalen Organisationen, bilaterale Verträge etc.).

### Österreich in internationalen Rankings

Ranking	Herausgeber	2016	2015	Total
Österreichs Position im Ranking   Bewertete Länder				
Index of Globalization	KOF	4	4	207
European Innovation Scoreboard	EU-Kommission	10	11	28
Quality of Infrastructure	IMD	12	20	61
Travel & Tourism Competitiveness Index <sup>1</sup>	WEF	12	3	141
Unit Labor Cost Change <sup>2</sup>	Eurostat	22	2	28
Global Competitiveness Index	WEF	23	21	140
World Competitiveness Scoreboard	IMD	24	26	61
Employer SSC Rate <sup>3</sup>	IMD, PwC	54	52	61

Anm.: <sup>1</sup> Daten für 2015/2013 | <sup>2</sup> Zeitraum 2009-2015 vs. 2000-2008 | <sup>3</sup> Daten für 2015/2014

Zum anderen zählt Österreich hinsichtlich seiner Innovationsfähigkeit zumindest in der Europäischen Union zum oberen Drittel. Im European Innovation Scoreboard der EU-Kommission belegt Österreich zuletzt Platz zehn. Und auch im Ranking des IMD (Institute for Management Development) zur Wettbewerbsfähigkeit der Infrastruktur (Quality of Infrastructure) verbessert

sich das Land im Jahr 2016 signifikant und belegt nun Platz 12 von 61 bewerteten Ländern.

Doch damit sind die guten Positionen allerdings abgehakt. In den übrigen relevanten Rankings ist Österreich höchstens nur noch Mittelmaß. Zwar kommt man auch im Travel & Tourism Competitiveness Index 2015 des WEF (World Economic Forum) auf Platz 12 (von 141 Ländern), zwei Jahre zuvor lag man aber noch auf Platz drei. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den zunehmenden Schwierigkeiten bei der Personalrekrutierung, der Steuerlast und dem Preis-/Leistungsverhältnis. Einen noch tieferen Fall gibt es im Ranking zu den Arbeitskosten von Eurostat, dem Unit Labor Cost Change. In der Bewertung für den Zeitraum 2000 – 2008 belegt Österreich mit einem durchschnittlichen Anstieg der Lohn-/Stückkosten von +1,1% p.a. noch Platz zwei aller EU-Staaten, in der Folgeperiode (2009–2015) sackt man mit +2,1% p.a. auf Platz 22 ab. In Anbetracht der internationalen Ausrichtung großer Teile der heimischen Wirtschaft ist dieser Verlust

an preislicher Wettbewerbsfähigkeit dramatisch. Der vergleichsweise rasche Anstieg der Arbeitskosten ist dabei auch auf die beinahe beispiellos hohen Sozialabgaben zurückzuführen. Das IMD veröffentlicht gemeinsam mit PwC jährlich eine internationale Übersicht über die Employer SSC Rate, also den Beitragssatz der Arbeitnehmer zur Sozialversicherung. Und Österreich zählt zu den Ländern mit den höchsten Pflichtbeiträgen. Der Arbeitnehmeranteil liegt bekanntlich bei 17,28% des Bruttoeinkommens. Zusammen mit dem Arbeitgeberanteil werden im Durchschnitt mehr als 30% der Lohnkosten an die Sozialversicherungen abgeführt. Damit landet Österreich nur auf Platz 54 von 61 bewerteten Ländern.

Schlussendlich sind aus den Medien wohl vielen die Plätze Österreichs in den Standort-Rankings des WEF (Global Competitiveness Index) bzw. des IMD (World Competitiveness Scoreboard) bekannt. Im WEF-Index belegt Österreich Platz 23, bei IMD Platz 24. In beiden Rankings gibt es im Jahr 2016 zwar eine leichte Verbesserung um wenige Plätze, von den Spitzenplätzen der Vergangenheit bleibt man aber meilenweit entfernt. So belegte Österreich etwa im Jahr 2007 im World Competitiveness Scoreboard noch Platz 11.

Im Jahr 2016 gibt die österreichische Konjunktur wieder ein Lebenszeichen von sich. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wächst wieder merkbar, zu konstanten Preisen (real) um +1,5% geg. VJ. Nichtsdestotrotz entwickelt sich die heimische Wirtschaft auch im Berichtsjahr langsamer als die der Eurozone (+1,7% geg. VJ) oder der Europäischen Union (+1,8% geg. VJ) insgesamt. Auch gegenüber Deutschland (+1,9% geg. VJ) bleibt Österreich nach wie vor zurück.

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Österreich | BIP

Bruttoinlandsprodukt	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
Abw. geg. VJ in %						
Real	0,1	0,6	1,0	1,5	1,5	1,4
Nominell	1,7	2,4	2,9	3,0	2,9	3,0

Quelle: WIFO

Die Ausweitung der Nachfrage ist zudem primär preisgetrieben. Bei den Großhandelspreisen setzt sich die Talfahrt nahezu unvermindert fort. Der Großhandelspreisindex (GHPI) gibt im Berichtsjahr nochmals um -2,3% geg. VJ nach. Die Erzeugerpreise für Sachgüter sinken um -3,4% geg. VJ und die Verbraucherpreise (HVPI)

wachsen weiterhin nur moderat um +1,0% geg. VJ. Nominell, also zu laufenden Preisen, ist somit keine Beschleunigung des Wachstums zu spüren. Die Bruttowertschöpfung der Unternehmen und das BIP wachsen analog zum Jahr 2015 um drei Prozent geg. VJ.

Preisdämpfend wirken weiterhin primär die Rohstoffpreise. Entgegen der Erwartungen sinken etwa die Rohölpreise auch im Jahr 2016 signifikant, da sich die OPEC-Länder nicht auf eine Drosselung der Fördermengen einigen können. Eine solche wird erst Ende des Jahres beschlossen. Allerdings ist die Preisbildung bei Rohstoffen prinzipiell nie alleine im Wechselspiel zwischen Angebot und Nachfrage zu verstehen. Vielmehr ist auch immer das aktuelle geostrategische Spannungsfeld mitzudenken. Und diesbezüglich gibt es globale Interessen, jene Länder wirtschaftlich unter Druck zu setzen, deren Staatseinnahmen zu einem hohen Anteil von Rohstoffmärkten abhängig sind. Im Jahresdurchschnitt fällt die Notierung für ein Fass Rohöl der Sorte Brent (Rohöl | UK Brent) daher nochmals um -16,4% geg. VJ. Im Sog des schwachen Ölpreises gibt auch der Rohstoffpreisindex HWWI um -14,5% geg. VJ nach und die Preise für Industriemetalle (IMP-Industriemetalle) korrigieren sich um -3,7% geg. VJ nach unten.

## Deflatoren | Verbraucher-, Großhandels-, Erzeugerpreise

Preise	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
Verbraucherpreise: HVPI; Großhandelspreise: GHPI; Erzeugerpreise: EPI Sachgüter   Abw. geg. VJ in %						
Verbraucherpreise	2,1	1,5	0,8	1,0	1,6	1,6
Großhandelspreise	-1,1	-1,9	-3,7	-2,3	-1,6	1,1
Erzeugerpreise	-0,9	-1,1	-1,5	-3,4	0,8	1,3

Quelle: WIFO | Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

**TREIBER:** Für den wirtschaftlichen Aufschwung in Österreich sind im Jahr 2016 primär die Konsumausgaben und die Investitionen verantwortlich. In beiden Sektoren ist eine signifikante Ausweitung der Nachfrage zu verzeichnen. Das Exportwachstum verringert sich indessen auf (real) +2,8% geg. VJ (2015: real +3,5% geg. VJ). Die Sachgüterproduktion (Produktionsindex) steigt konstant um (real) +2,0% geg. VJ (2015: real +1,8% geg. VJ).

Die Bruttoanlageinvestitionen wachen im Berichtsjahr – preisbereinigt – insgesamt um +3,7% geg. VJ. Für die entsprechende Dynamik sorgen vor allem die Ausrüstungsinvestitionen. Die Nachfrage wächst überraschend rasch um sieben Prozent geg. VJ, nicht zuletzt wohl infolge von Nachzieheffekten. Denn offenbar blicken die heimischen Unternehmen wieder zuversichtlicher in die Zukunft und lösen den Investitionsrückstau aus 2014 auf. Ein erkennbares Wachstum gibt es aber auch wieder bei den baulichen Investitionen, wenngleich dieses mit real +1,6% geg. VJ doch deutlich schwächer ausfällt als jenes bei den Ausrüstungen. Angeschoben werden die baulichen Investitionen im Wesentlichen vom Neubau, sowohl im Wohnbau als auch im Nicht-Wohnbau.

Die Konsumausgaben erhöhen sich im Jahr 2016 – zu konstanten Preisen – um +1,5% geg. VJ und wachsen damit mehr als doppelt so rasch wie noch im Jahr davor. Im Vergleich zu 2015 verringert sich zwar der Anstieg beim Öffentlichen Konsum auf +1,6% geg. VJ, der Private Konsum wächst dafür aber umso kräftiger. Nach drei Jahren mit mehr oder weniger stagnierender Nachfrage gibt es im Berichtsjahr mit real +1,5% geg. VJ wieder ein signifikantes Plus. Das ist umso bemerkenswerter, da die Arbeitslosigkeit – entgegen dem europäischen Trend – nach wie vor steigt (2016: 6,1%) und mittlerweile höher

ist als bspw. in Deutschland (4,2%) oder den Niederlanden (6,0%). Zudem sind große Teile der Bevölkerung von einer Art „kollektiver Angst“ erfasst. Diese begründet sich zum einen in der Befürchtung eines möglichen sozialen Abstiegs, ausgelöst durch die negativen Auswirkungen der Globalisierung und der vergleichsweise hohen Arbeitslosigkeit, zum anderen in der Sorge einer möglichen Verdrängung der gewohnten Lebenskultur durch den steigenden Anteil von Ausländern mit außereuropäischem kulturellen Hintergrund. Offenbar lösen aber die Effekte der Steuerreform die nachfrageseitigen Bremsen. Speziell die Ausgaben für Dauerhafte Konsumgüter entwickeln sich im Berichtsjahr prächtig. Gegenüber 2015 erhöht sich deren Nachfrage um +3,2 Prozent. Investiert wird u. a. in neue Kraftfahrzeuge. Die PKW-Neuzulassungen vonseiten Privater Fahrzeughalter erhöhen sich um nahezu zehn Prozent (+9,8% geg. VJ). Insgesamt werden im Jahr 2016 um fast sieben Prozent mehr neue PKWs zugelassen als im Jahr davor.

Im Gegensatz zu den Verbraucherpreisen zeigen sich die Häuserpreise in Österreich prosperierend. Im Jahr 2016 wird von Statistik Austria ein Anstieg um +8,3% geg. VJ gemessen. Während der Preisauftrieb bei neuem Wohnraum mit +3,2% geg. VJ leicht sinkt, gibt es bei Bestandsobjekten einen gewaltigen Anstieg auf +9,2% geg. VJ.

### Häuserpreisindex | Wohnbau

Immobilienpreise	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>Total</b>	<b>5,2</b>	<b>3,5</b>	<b>4,9</b>	<b>8,3</b>	<b>7,0</b>	<b>6,2</b>
Abw. geg. VJ in %						
Neuer Wohnraum	4,2	4,9	4,8	3,2	3,0	3,0
Bestandsobjekte	5,4	3,2	5,0	9,2	8,0	7,0

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

Der Preisschub ist zweifelsohne auf die anhaltend hohe Nachfrage zurückzuführen. Die Investitionen Privater Haushalte in den Erwerb von Wohnraum steigen im Berichtsjahr um +9,4% geg. VJ auf fast 15 Milliarden Euro. Inklusive der Bestandsinvestitionen (Zu- und Umbauten, Thermische Sanierung inkl. Wärmebereitstellung | Solar) werden € 17,4 Mrd.

investiert (+8,2% geg. VJ). Wobei Wohnungseigentum speziell für Nicht-Wiener hoch attraktiv ist. Laut einer österreichweiten Integral-Umfrage im Auftrag der S-Bausparkassen vom Juli 2016 wollen 28% der Befragten in den nächsten fünf Jahren umziehen. Insgesamt 60% der Umzugswilligen wollen dabei Eigentum erwerben. In der Wiener Stichprobe lag dieser Wert allerdings nur bei 41 Prozent. Ein Grund dürfte – neben den höheren Wohnungspreisen in Wien – auch sein, dass es 70% der Wiener, aber nur 59% aller Österreicher Unbehagen verursacht, sich für eine Wohnung oder ein Eigenheim hoch verschulden zu müssen. Der Anteil derer, die lieber Kreditraten als Miete zahlen, ist bundesweit mit 81% deutlich höher als in Wien mit 67 Prozent.

Begünstigend auf die Marktentwicklung wirkt mit hoher Wahrscheinlichkeit auch das überaus attraktive Zinsniveau für Fremdfinanzierungen. Der Effektivzinssatz für Wohnbaudarlehen sinkt im Jahr 2016 um

mehr als einen halben Prozentpunkt auf 1,93 Prozent. Für den Finanzsektor ist das nicht zwingend erfreulich. Denn obgleich sich auch der Einlagezins nochmals leicht reduziert (0,31%), schmilzt die theoretische Gewinnmarge, also der Spread zwischen geliehenem und in Form von Krediten vergebenem Geld, auf 1,62 Prozent. Im Jahr 2015 waren es noch 2,08 Prozent.

**PROGNOSE:** Mit dem Anstieg der Wirtschaftsleistung um real +1,5% geg. VJ im Jahr 2016 sind die Wachstumsraten Österreichs aber auch bereits für die nächsten Jahre markiert. Das WIFO geht bis 2018 von keinem erhöhten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes aus. Das BIP wächst synchron zum Euroraum voraussichtlich nochmals real um +1,5% geg. VJ, danach um +1,4% geg. VJ. Zwar erhöht sich die Produktionsleistung der Sachgütererzeugung zu konstanten Preisen geringfügig um jeweils +2,3% geg. VJ, und die Exporte ziehen um real +3,0% bzw. + 3,1% geg. VJ an, gleichzeitig verliert aber der Aufschwung bei den Bruttoanlageinvestitionen (+2,6% bzw. +2,0% geg. VJ) und den Konsumausgaben (jeweils +1,1% geg. VJ) an Fahrt. Das abgeschwächte Wachstum bei den Investitionen ist im Wesentlichen auf mehrheitlich abgeschlossene Absichtungen der erwähnten Nachzieheffekte zurückzuführen.

Einer weiteren Ausweitung des Privaten Konsums steht vor allem die voraussichtlich wieder steigende Inflation im Wege. Denn obgleich man nominell bis zum Prognosehorizont von einem stabilen Aufschwung im Ausmaß von etwa mehr als plus 2½ Prozent pro Jahr rechnet, sinkt die Wachstumsrate preisbereinigt bis knapp an die Ein-Prozent-Marke (2018f: +1,1% geg. VJ). Als Folge wieder steigender Rohstoffpreise, insbesondere des Rohölpreises, erhöhen sich die Verbraucherpreise insgesamt (HVP) bereits im laufenden Jahr wieder um +1,6% geg. VJ. Und im Folgejahr hält der Preisauftrieb unvermindert an. Auch die Häuserpreise wachsen vermutlich nahezu unverändert robust, 2017 um +7,0% geg. VJ, 2018 um +6,2% geg. VJ, zumal kein Ende einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu erkennen ist. Laut Remax sind vor allem im unteren Preissegment deutliche Steigerungen zu erwarten, da hier Angebot und Nachfrage besonders deutlich auseinanderklaffen. Im oberen Preissegment rechnet Remax hingegen mit stabilen Preisen.

Doch auch die Zinslage und die Geldschwemme der EZB werden den Immobilienmarkt wohl noch einige Zeit befeuern, auch wenn die Politik der massiven Anleihenkäufe, durch die die Geldmenge immer weiter aufge-

## Wohnbauinvestitionen | Private Haushalte

Private Investitionen	2013	2014	2015	2016e	2017f	2018f
<b>Total</b>	<b>15.220</b>	<b>15.464</b>	<b>16.070</b>	<b>17.390</b>	<b>18.080</b>	<b>18.500</b>
Investitionen in Mio. €						
Erwerb von Wohnraum	12.579	13.035	13.670	14.960	15.600	16.000
Bestandsinvestitionen <sup>1</sup>	2.641	2.429	2.400	2.430	2.480	2.500
Anm: <sup>1</sup> Zu- & Umbauten, Thermische Gebäudesanierung inkl. Wärmebereitstellung   Solar						
Veränderung geg. VJ	2013	2014	2015	2016e	2017f	2018f
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1,6</b>	<b>3,9</b>	<b>8,2</b>	<b>4,0</b>	<b>2,3</b>
Werte in %						
Erwerb von Wohnraum	-	3,6	4,9	9,4	4,3	2,6
Bestandsinvestitionen <sup>1</sup>	-	-8,0	-1,2	1,3	2,1	0,8

Quelle: BRANCHENRADAR

blasen wird, und die Niedrigzinsstrategie mehr und mehr in Kritik geraten. So haben nach Auffassung des Nobelpreisträgers Edward Prescott diese bislang keine größeren positiven Auswirkungen auf die Realwirtschaft gezeigt, weder hinsichtlich Wachstum noch Beschäftigung. Vielmehr gerät die EZB, die eigentlich neutral agieren sollte, zunehmend unter politischen Druck. Laut Prescott dient das Zinstief den Regierungen des Euroraums primär zur Schuldentilgung durch die Hintertür, weil so die Zinskosten der öffentlichen Haushalte immer geringer würden. Die mittlerweile aufgeblähte Bilanz der EZB sei ein Zeichen für die Verlogenheit der Finanzpolitiker, die ihre Schulden einfach auf die Bücher der EZB umwälzten, kritisiert er.

Unter diesen Rahmenbedingungen ist, nach Ansicht der Wirtschaftsforscher, auch mit keiner Entspannung am Arbeitsmarkt zu rechnen. Die Arbeitslosenquote bleibt daher mit erwarteten 6,2% bis auf Weiteres relativ hoch. Der Überhang an Arbeitskräften dämpft zudem die Lohn- und Einkommenszuwächse, sodass bei der prognostizierten Teuerung zumindest für 2017 wieder mit Reallohnverlusten zu rechnen ist. Allerdings, in welchem Ausmaß das dominierende Deutungsmuster, also das vergleichsweise geringe Wirtschaftswachstum, für die konstant hohe Arbeitslosenquote tatsächlich verantwortlich ist, bleibt strittig. Denn Deutschland führt vor, dass mit einem etwa ver-

gleichbaren Wirtschaftswachstum wie in Österreich, jedenfalls mit weniger als den üblicherweise „gehandelten“ zwei Prozent, die Arbeitslosigkeit sehr wohl sinken kann, selbst wenn Hunderttausende Flüchtlinge auf den Arbeitsmarkt drängen.

Der verhaltene Ausblick der Wirtschaftsforscher deckt sich nicht ganz mit den Einschätzungen der Konsumenten. Diese schätzen im Dezember 2016 die wirtschaftliche Zukunft deutlich positiver ein als im Jahr davor. Im Vertrauensindex zur wirtschaftlichen Entwicklung, einer Repräsentativbefragung der Österreichischen Nationalbank (OeNB) vom Dezember 2016, verbessert sich der Saldo aus Zuversicht und Skepsis

bei Konsumenten um zehn Punkte. Auch in der Bauwirtschaft dreht die Stimmung auf positiv, was in Anbetracht der Auftragsbestände auch nicht wirklich verwundert. Mehr oder weniger auf Linie mit den Wirtschaftsexperten liegen Industrie, Dienstleister und Einzelhandel. Eine Begründung für die vergleichsweise positive Zukunftserwartung der Konsumenten liefert möglicherweise die repräsentative Befragung zum Konsumentenvertrauen, die im Auftrag der Europäischen Union durchgeführt wird. Demnach verbesserte sich die finanzielle Situation in den letzten zwölf Monaten signifikant um sechs Punkte. Zudem erwartet man in den kommenden zwölf Monaten keine Verschlechterung. Eine Mehrheit sieht auch nach wie vor die Zeit günstig für „größere Anschaffungen“.

### Vertrauensindex zur wirtschaftlichen Entwicklung | Saldo

Dezember	2013	2014	2015	2016
Saldo aus positiven und negativen Antworten in %				
Konsumenten	-6	-13	-14	-4
Industrie	-4	-8	-2	-2
Bauwirtschaft	-20	-13	-8	1
Dienstleister	15	5	16	19
Einzelhandel	-4	-19	-1	0

Quelle: OeNB

[Viel, viel mehr Informationen zu den konjunkturellen Rahmenbedingungen in jedem BRANCHENRADAR]

# Bauwirtschaftliches Umfeld in Österreich | Auszug



# Bauwirtschaftliches Umfeld | Auszug

Nach zwei Jahren mit schrumpfendem Bauvolumen gibt es für die österreichische Bauwirtschaft im Jahr 2016 Grund zur Freude. Der Bauproduktionswert wächst nominell wieder signifikant um +2,5% geg. VJ auf nunmehr € 37,5 Milliarden, obgleich sich der Rückgang im Tiefbau auf -2,6% geg. VJ beschleunigt. Real, also preisbereinigt, bewegt sich der Gesamtmarkt seitwärts. Im Jahr 2015 schrumpfte die Nachfrage noch um etwa drei Prozent geg. VJ.

## Bauproduktion | nominell

Bauproduktion	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>Total</b>	<b>37.960</b>	<b>37.120</b>	<b>36.630</b>	<b>37.540</b>	<b>38.300</b>	<b>39.250</b>
Werte in Mio. €						
Wohnbau total	17.070	16.550	16.570	17.210	17.900	18.300
Nicht-Wohnbau total	11.310	10.480	10.020	10.550	10.900	11.150
<i>Hochbau-Neubau</i>	<i>13.500</i>	<i>13.400</i>	<i>13.740</i>	<i>14.590</i>	<i>15.300</i>	<i>15.650</i>
<i>Hochbau-Renovierung</i>	<i>14.880</i>	<i>13.630</i>	<i>12.850</i>	<i>13.170</i>	<i>13.500</i>	<i>13.800</i>
<b>Hochbau total</b>	<b>28.380</b>	<b>27.030</b>	<b>26.590</b>	<b>27.760</b>	<b>28.800</b>	<b>29.450</b>
<b>Tiefbau total</b>	<b>9.580</b>	<b>10.090</b>	<b>10.040</b>	<b>9.780</b>	<b>9.500</b>	<b>9.800</b>
Veränderung geg. VJ						
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-2,2</b>	<b>-1,3</b>	<b>2,5</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5</b>
Werte in %						
Wohnbau total	-	-3,0	0,1	3,9	4,0	2,2
Nicht-Wohnbau total	-	-7,3	-4,4	5,3	3,3	2,3
<i>Hochbau-Neubau</i>	<i>-</i>	<i>-0,7</i>	<i>2,5</i>	<i>6,2</i>	<i>4,9</i>	<i>2,3</i>
<i>Hochbau-Renovierung</i>	<i>-</i>	<i>-8,4</i>	<i>-5,7</i>	<i>2,5</i>	<i>2,5</i>	<i>2,2</i>
<b>Hochbau total</b>	<b>-</b>	<b>-4,8</b>	<b>-1,6</b>	<b>4,4</b>	<b>3,7</b>	<b>2,3</b>
<b>Tiefbau total</b>	<b>-</b>	<b>5,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,9</b>	<b>3,2</b>

Datenbasis: Statistik Austria | Berechnungen & Prognose: BRANCHENRADAR

**TREIBER:** Verantwortlich für den erlösseitigen Aufschwung ist zum einen die Konsolidierung am Renovierungsmarkt (Hochbau). Der Umsatz steigt wieder erkennbar um +2,5% geg. VJ, berücksichtigt man den Preisauftrieb, entwickelt sich das Geschäft stabil. Zum anderen beschleunigt sich der Aufschwung im Neubau (Hochbau) auf nominal +6,2% geg. VJ, da neben dem robust wachsenden Wohnbau (+5,3% geg. VJ) nun auch der Nicht-Wohnbau (+7,8% geg. VJ) substantielle Wachstumsbeiträge liefert. Offensichtlich wird ein erheblicher Teil des starken Anstiegs der Baubewilligungen aus dem Jahr 2014 (+14,2% geg. VJ) bauwirksam.

Trotz der beschleunigten Nachfrage entwickelt sich im Jahr 2016 der Baupreis (Hochbau) mit +1,8% geg. VJ synchron zum Jahr davor, zumindest laut den einschlägigen Daten der Statistik Austria (BPI). Allerdings wird im offiziellen Baupreisindex primär das großvolumige Neubaugeschäft nachgezeichnet, klassische Sanierungsprojekte im privaten Wohnbau werden überhaupt nicht erhoben. Aus diesem Grund errechnet der BRANCHENRADAR traditionell einen eigenen Index, der das Hochbaugeschäft in Summe, also auch inklusive dem Baunebengewerbe berücksichtigt. Und laut diesem steigen die Baupreise im Berichtsjahr um +2,8% geg. VJ.

Der Wohnungsneubau bleibt wohl noch eine geraume Zeit ein Motor der heimischen Bauwirtschaft. Auch im Jahr 2016 erhöht sich die Anzahl der Wohnbau-Bewilligungen substantiell. Nach vorläufigen Zahlen der Statistik Austria klettert die Anzahl der genehmigten Neuerrichtungen auf 55.183 Wohneinheiten.

## Baupreisentwicklung | Hochbau

Baupreise	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
Abw. geg. VJ in %						
Hochbau   STAAT	2,6	2,4	1,8	1,8	-	-
Hochbau   KFP	3,3	3,1	2,4	2,8	2,9	3,0

Quelle: Statistik Austria | BRANCHENRADAR

## Wohnbaubewilligungen | Neue Gebäude

Bewilligungen [vlf]	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>Total</b>	<b>60.079</b>	<b>61.824</b>	<b>65.281</b>	<b>69.015</b>	<b>69.275</b>	<b>67.161</b>
Werte in Wohnungen						
EFH ZFH   Neubau	15.841	16.826	17.451	18.090	18.126	17.785
MFH   Neubau	30.534	30.919	32.780	37.093	35.637	33.499
<b>Neubau total</b>	<b>46.375</b>	<b>47.745</b>	<b>50.231</b>	<b>55.183</b>	<b>53.763</b>	<b>51.284</b>
Zu- und Umbauten	13.704	14.079	15.050	13.832	15.512	15.877

Veränderung geg. VJ	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2,9</b>	<b>5,6</b>	<b>5,7</b>	<b>0,4</b>	<b>-3,1</b>
Werte in %						
EFH ZFH   Neubau	-	6,2	3,7	3,7	0,2	-1,9
MFH   Neubau	-	1,3	6,0	13,2	-3,9	-6,0
<b>Neubau total</b>	<b>-</b>	<b>3,0</b>	<b>5,2</b>	<b>9,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>-4,6</b>
Zu- und Umbauten	-	2,7	6,9	-8,1	12,1	2,4

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

Der überwiegende Teil des Zuwachses kommt aus dem Objektwohnbau (MFH). Mit knapp 37.100 Wohneinheiten werden um rund 4.300 Wohnungen (+13,2% geg. VJ) mehr bewilligt als im Jahr 2015. Doch auch der private Wohnbau floriert. Die Anzahl der Baugenehmigungen wächst robust um +3,7% geg. VJ auf nunmehr 18.090 Wohneinheiten.

**TREIBER:** Getrieben wird das Wachstum bei EFH | ZFH durch eine Reihe von Faktoren. Ganz grundsätzlich wirken sich die vergleichsweise niedrigen Zinsen positiv auf die Nachfrage nach Wohnungseigentum aus, da dieses in den meisten Fällen zumindest teilweise fremdfinanziert wird. Dass die einschlägigen Investitionen aber wieder vermehrt in Eigenheime fließen, liegt weniger an einem wachsenden Wunsch nach Haus mit Garten denn am ungenügenden Angebot an Eigentumswohnungen. Denn langfristig betrachtet gewinnt die Eigentumswohnung an Attraktivität, während das eigene Haus in der Gunst der Österreicher bestenfalls stagniert. Das robuste Wachstum der Neubau-Bewilligungen im Geschoßwohnbau (MFH) resultiert zweifelsohne aus dem

hohen Bedarfsdruck, insbesondere im sozialen Wohnbau, und erfolgt trotz volatiler Förderzusagen. Allerdings wird die Statistik zur Wohnbauförderung durch den Umstand verzerrt, dass etwa Wien den sozialen Wohnbau nicht alleine mittels klassischer Wohnbauförderung stützt, sondern fallweise, wie etwa im Jahr 2015, auch über neue „Bauherren-Modelle“, in deren Rahmen statt verlorener Zuschüsse günstige, vom Land gewährte Darlehen vergeben werden. Insofern lässt die Förderstatistik bei MFH nur mehr bedingt Rückschlüsse auf das tatsächliche Volumen des geförderten Wohnbaus zu.

In Anbetracht des boomenden Sekundärmarktes gibt es im Berichtsjahr allerdings überraschenderweise einen deutlichen Rückgang bei den Zu- und Umbauten (-8,1% geg. VJ). Wir gehen allerdings davon aus, dass es sich dabei nur um eine zeitliche Verschiebung handelt und die üblichen Umbaumaßnahmen in den kommenden Jahren bauwirksam werden.

## Neubaubewilligungen | Nicht-Wohnbau

Baubeginne [vlf]	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>Wohnbau Total</b>	<b>40.918</b>	<b>43.297</b>	<b>46.402</b>	<b>49.432</b>	<b>51.545</b>	<b>51.035</b>
Wohnbau in Wohnungen   NWB in Gebäuden						
EFH ZFH	16.566	16.452	16.674	17.403	17.841	17.428
MFH	24.352	26.845	29.728	32.029	33.704	33.607
Nicht-Wohnbau (NWB)	1.913	1.863	1.822	1.923	1.965	1.997
<b>Veränderung geg. VJ</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017e</b>	<b>2018f</b>
<b>Wohnbau Total</b>	<b>-</b>	<b>5,8</b>	<b>7,2</b>	<b>6,5</b>	<b>4,3</b>	<b>-1,0</b>
Werte in %						
EFH ZFH	-	-0,7	1,3	4,4	2,5	-2,3
MFH	-	10,2	10,7	7,7	5,2	-0,3
Nicht-Wohnbau (NWB)	-	-2,6	-2,2	5,5	2,2	1,6

Quelle: BRANCHENRADAR

## Baubeginne | Neue Gebäude

Bewilligungen [vlf]	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>Total</b>	<b>1.729</b>	<b>1.974</b>	<b>1.940</b>	<b>2.023</b>	<b>1.959</b>	<b>2.053</b>
Werte in Gebäude						
Büro   Verwaltung	236	299	258	235	268	303
Hotels   Gaststätten	162	225	262	173	215	218
Handelsgebäude	195	212	218	232	228	228
Industrie   Lager	780	852	810	930	845	886
Freiz.   Bild.   Gesund.	257	288	289	307	293	301
Andere Gebäude	99	98	103	146	110	117
<b>Veränderung geg. VJ</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017e</b>	<b>2018f</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>14,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>4,3</b>	<b>-3,2</b>	<b>4,8</b>
Werte in %						
Büro   Verwaltung	-	26,7	-13,7	-8,9	14,0	13,1
Hotels   Gaststätten	-	38,9	16,4	-34,0	24,3	1,4
Handelsgebäude	-	8,7	2,8	6,4	-1,7	0,0
Industrie   Lager	-	9,2	-4,9	14,8	-9,1	4,9
Freiz.   Bild.   Gesund.	-	12,1	0,3	6,2	-4,6	2,7
Andere Gebäude	-	-1,0	5,1	41,7	-24,7	6,4

Anm: Andere= Sakrale Bauten, Verkehrsgeb., Geb. f. Gemeinsch., Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

Anders als der klare Trend im Wohnbau entwickeln sich die Neubau-Bewilligungen im Nicht-Wohnbau volatil. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2015 erhöht sich im Berichtsjahr nach vorläufigen Zahlen die Anzahl der Genehmigungen wieder um +4,3% geg. VJ auf 2.023 Gebäude. Gleichzeitig wächst die durchschnittliche Gebäudegröße. Die Bruttogeschoßfläche (BGF) steigt nämlich um +9,9% geg. VJ auf 3,7 Millionen Quadratmeter.

Als vorauseilende Indikatoren sind die Daten zu den Baubewilligungen für die mittelfristige Planung eine wichtige Input-Variable. Für die Bewertung der kurzfristigen Bauentwicklung taugen sie jedoch wenig. Denn zwischen Bewilligung und tatsächlichem Baubeginn liegt ein Timelag von sechs bis 36 Monaten im Wohnbau und von bis zu 60 Monaten im Nicht-Wohnbau, abhängig von der saisonalen Abgrenzung und einer Reihe weiterer Faktoren (Finanzierung, Förderungen, Projektvolumen, Konsumklima, UVP, usw.). Darüber hinaus wird ein Teil der Bewilligungen niemals bauwirksam. Für eine Bewertung der Neubauentwicklung sind daher die Baubeginne die maßgebliche Kenngröße, nicht die Bewilligungen. Der BRANCHENRADAR leitet daher traditionell mittels Indikatorenmodell aus den Baugenehmigungen die Baubeginne ab, die in weiterer Folge auch allen Marktmodellen zugrunde liegen.

Im Jahr 2016 erhöht sich die Anzahl der Baubeginne im Wohnbau auf insgesamt rund 49.400 Wohneinheiten. Das entspricht einem Wachstum von +6,5% geg. VJ. Schwungrad ist zum wiederholten Male der

Geschoßwohnbau (MFH) mit einer robusten Wachstumsrate von +7,7% geg. VJ auf 32.029 Wohneinheiten. Allerdings ist der Anstieg auf wenige Länder konzentriert. Am raschesten expandiert im Berichtsjahr im Objektwohnbau wie bereits im Jahr 2015 Wien mit nun +19,2% geg. VJ (10.564 WE), vor dem Burgenland mit +14,5% geg. VJ (741 WE), der Steiermark mit +10,3% geg. VJ (5.017 WE) und Tirol mit +8,8% geg. VJ (2.959 WE). In allen anderen Bundesländern ist die Entwicklung eher verhalten. In Salzburg sind die Baustarts im MFH im Jahr 2016 sogar klar rückläufig (-8,0% geg. VJ). Bei EFH | ZFH wächst die Anzahl der Baubeginne wieder stärker als im Jahr davor, um +4,4% geg. VJ. Von der positiven Entwicklung koppeln sich nur Wien (-0,2% geg. VJ) und Tirol (-2,1% geg. VJ) ab. Prozentuell die stärksten Zuwächse gibt es in Niederösterreich (+8,5% geg. VJ), in Salzburg (+6,8% geg. VJ), im Burgenland (+6,6% geg. VJ) und in Vorarlberg (+6,4% geg. VJ).

PROGNOSE: Geht es nach den Ankündigungen der Politik, sind dem Wohnbauwachstum in Österreich bis auf weiteres keine Grenzen gesetzt. Von der Wiener Wohnbauoffensive, die alleine ab 2017 jährlich 9.000 geförderte Wohnungen ins Werk setzen soll, bis zum Wohnbauprogramm des Landes Tirol, welches für 3.400 Familien „leistbaren Wohnraum“ schaffen will: Allorts massenhaft neue Projekte. Dazu gesellt sich noch die Wohnbauoffensive des Bundes, mit der in den nächsten fünf Jahren österreichweit zusätzliche 30.000 geförderte Wohneinheiten geschaffen werden sollen. Die dafür zuständige Wohnbaubank (WBIB) wird im Jahr 2016 gegründet. Wir sehen die Entwicklung allerdings deutlich weniger dynamisch. Wir gehen sogar davon aus, dass insbesondere im großvolumigen Wohnbau (MFH) bei den Bewilligungen mittelfristig der Plafond erreicht ist. Aus unserer Sicht gibt es dafür im Wesentlichen zwei Gründe. Erstens ist der Auftragsbestand bei den Bauunternehmen bereits ungewöhnlich hoch. Eine weitere Steigerung würde sich für die Bauherren negativ auf die Preise auswirken. Zweitens sehen wir enorme Hindernisse auf lokaler Ebene. Denn während die Bundes- und Landespolitik allorts vom „leistbaren Wohnen“ träumt, das wie eine Studie von KREUTZER FISCHER & PARTNER zum Wiener Wohnungsmarkt belegt, am effektivsten durch eine deutliche Ausweitung des Wohnungsneubaus erzielt wird, halten in vielen Gemeinden die Bürgermeister mit einer restriktiven Bewilligungspolitik entgegen. Speziell in den attraktiven Lagen im suburbanen Umland städtischer Agglomerate ist das tatsächlich vorhandene und auch wirtschaftlich sinnvoll bebaubare Bauland knapp. Und mit Flächenumwidmungen wird oftmals geheizt. Ein Beispiel: In einer im Jänner 2017 fertiggestellten Studie zum Niederösterreichischen Wohnungsmarkt wurden alleine im Wiener Umland Projekte mit insgesamt mehr als 16.700 Wohneinheiten im großvolumigen Wohnbau identifiziert, die bei diversen Bauträgern in der Pipeline auf Realisierung warten. Gut die Hälfte davon hat aus heutiger Sicht keine Chance auf Umsetzung, da die zuständigen Gemeinden dezidiert keine Baubewilligung erteilen möchten. Die politische Einfärbung des Ortsvorstandes spielt dabei keine Rolle. So gibt es etwa im westlich von Wien gelegenen Breitenfurt mitten im Ort ein unbebautes Grundstück von rund

100.000 m<sup>2</sup>, welches seit Jahrzehnten als Bauerwartungsland gewidmet ist. Eine Baubewilligung zur Entwicklung der Liegenschaft für Wohnzwecke wird von der Gemeinde (ÖVP) allerdings nicht erteilt, weil sich GRÜNE und SPÖ dagegen aussprechen. Vergleichbare Fälle gibt es in Brunn am Gebirge, einer traditionellen SPÖ-Gemeinde, oder in Klosterneuburg (ÖVP). Denn für Kommunen geht ein Bevölkerungswachstum in der Regel mit dem Ausbau der Infrastruktur einher. Ein Zuzug junger Familien verlangt etwa mehr Kapazitäten in Kindergärten und Volksschulen. Und dafür fehlen vielerorts die finanziellen Mittel. Darüber hinaus fürchtet man oft eine Verschlechterung der Verkehrslage. Ehrlicherweise wird im Subtext ab und an auch mit der Gefahr eines Preisverfalls bei bestehenden Immobilien argumentiert, der sich bei den nächsten Wahlen ungünstig auf die derzeitigen Mehrheitsverhältnisse auswirken könnte, oder aber einer Art „Überfremdung“. Insofern erwarten wir bis zum Fluchtpunkt der Projektion eine leichte Abflachung des Bewilligungsniveaus auf rund 33.600 Wohneinheiten in MFH und 17.400 Wohneinheiten in EFH | ZFH. Im Gegenzug dürften aber die Baubewilligungen für Zu- und Umbauten wieder anziehen, da der Sekundärmarkt für den notwendigen Bedarf sorgt. Infolge dürften auch die Mittel aus der Wohnbauförderung für die Wohnraumbeschaffung wieder sinken. Im Nicht-Wohnbau setzt sich die leicht volatile Entwicklung voraussichtlich fort. Das Niveau von rund 2.000 neuen Gebäuden pro Jahr kann aber gehalten werden.

Abgeleitet von den skizzierten Baubeginnen, insbesondere aber aufgrund des aus der Konjunkturstatistik zu entnehmenden, massiv steigenden Auftragsbestandes im Hochbau (September 2016: +37,3% geg. VJ), prognostizieren wir jedoch die beiden kommenden Jahre eine robust wachsende Bauproduktion um +2,0% bzw. +2,5% geg. VJ. Getragen wird die Baukonjunktur weiterhin vom Hochbau, wobei der Neubau im Jahr 2017 etwa zwei Drittel der Wachstumsbeiträge liefert. Im Tiefbau erwarten wir im laufenden Jahr nochmals einen Rückgang von knapp drei Prozent geg. VJ. Die Trendwende im Tiefbau prognostizieren wir erst für 2018 mit einem Plus von etwa drei Prozent geg. VJ. Gleichzeitig dürfte sich dann die Dynamik im Hochbau etwas einbremsen, bleibt aber in allen Segmenten expansiv. Die Baupreise entwickeln sich voraussichtlich weitgehend analog zu den Jahren davor. Bei den Baukosten ist von steigenden Materialpreisen auszugehen.

[Viel, viel mehr Informationen zum bauwirtschaftlichen Umfeld in jedem BRANCHENRADAR]

# 3

## Sanierungsprojekte und -vorhaben privater Haushalte | Auswahl



# Sanierungsprojekte & -vorhaben privater Haushalte | Auswahl

Seit vielen Jahren führen wir jeweils zwischen November und Jänner eine großangelegte Befragung in privaten Haushalten durch. Grundgesamtheit sind zum einen Häuselbauer, unabhängig davon, ob das Haus DIY oder gewerblich errichtet wird. Den anderen Teil der Zielgruppe bilden Sanierer & Renovierer, sowohl in Eigenheimen als auch in Eigentums- oder Mietwohnungen. Die Netto-Stichprobe beträgt rund 2.200 Interviews. Der Fragenkatalog dreht sich im Wesentlichen um das Thema Bauen und Wohnen, u.a. um Fragen rund ums Hausbauen sowie in den letzten zwölf Monaten getätigte bzw. im nächsten Jahr geplante Sanierungsmaßnahmen bzw. Ersatzinvestitionen. Dabei werden fallweise auch Anbietermarken erhoben.

Im Folgenden publizieren wir einen Ausschnitt aus dem Kapitel „Bestandsinvestitionen“ der aktuellen Ergebnisse 2016/2017. Die zugrunde liegenden Fragen lauten jeweils sinngemäß:

1. Welche der folgenden Ersatzanschaffungen bzw. Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen haben Sie im letzten Jahr durchgeführt?
2. Welche der folgenden Ersatzanschaffungen bzw. Renovierungs- oder Sanierungsmaßnahmen planen Sie in den nächsten zwölf Monaten durchzuführen?

Bei der Interpretation der Zahlen ist Folgendes zu beachten:

1. Die angeführten Prozentsätze beziehen sich auf unterschiedliche Teilgruppen, abhängig davon, welcher Gruppe die betreffende Kategorie vorgelegt wird. So werden etwa „Bauliche Maßnahmen mit/ohne Wärmedämmung“ nur für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH | ZFH) abgefragt, die Renovierung des Badezimmers oder Möbelanschaffungen indessen in der gesamten Stichprobe. In den Tabellen ist der Bezug in der Spalte „Sample“ ersichtlich.

2. Grundsätzlich wurden die geplanten Investitionen in den letzten Jahren regelmäßig etwas überschätzt. Verantwortlich dafür war im Wesentlichen das pessimistische Konsumklima und die unsichere Lage am Arbeitsmarkt, in deren Folge mancherorts geplante Vorhaben vor der Realisierung überdacht und aufgeschoben wurden. In Gegensatz zu Reparaturen sind Bestandsinvestitionen in der überwiegenden Anzahl der Fälle nicht zeitnahe termingebunden, wodurch auch der Sanierungs- und Renovierungsmarkt erheblich stärker den konjunkturellen Triebkräften ausgesetzt ist als der Neubau. Eine gegenläufige Situation erhoben wir nur in den Jahren 2009 und 2010, als – ausgelöst von der Finanz- und Wirtschaftskrise – Sparvermögen in Realinvestitionen umgeschichtet wurden. Von der Überschätzung ausgenommen sind nur jene Ersatzanschaffungen, die zu einem erheblichen Anteil aus einem Schaden resultieren, dessen Reparatur aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll erscheint. Daher wird in diesen Fällen die Quote systematisch unterschätzt. Dazu zählen etwa Heizkessel, Warmwasserspeicher und Türsprechanlagen. Ebenso verhält es sich bei Sicherheitszylindern, die zu einem hohen Anteil getauscht werden, wenn ein Schlüssel verloren geht.

# Sanierungsprojekte & -vorhaben privater Haushalte | Auswahl

## Bauliche Maßnahmen mit/ohne Wärmedämmung

Bauliche Maßnahmen mit/ohne Wärmedämmung	Sample	2016	2017
		getätigt	geplant
Werte in %			
Austausch der Fenster mit Sonnenschutz (Einzel.)	EFH/ZFH	0,7	0,9
Austausch der Fenster ohne Sonnenschutz (Einzel.)	EFH/ZFH	1,8	2,0
Nachrüstung Sonnenschutz (Einzel.)	EFH/ZFH	0,4	0,4
Austausch der Haustür	EFH/ZFH	2,0	2,1
Austausch des Garagentores	EFH/ZFH	1,6	1,7
Neue Fassade inkl. Dämmmaßnahmen	EFH/ZFH	1,2	1,5
Dämmung der Geschoßdecke	EFH/ZFH	0,2	0,2
Dachneueindeckung mit Dämmmaßnahmen	EFH/ZFH	1,1	1,3
Dachneueindeckung ohne Dämmmaßnahmen	EFH/ZFH	0,2	0,2

Quelle: BRANCHENRADAR

## Erneuerung/Bestandsanschaffung von Energiesystemen

Erstanschaffung   Erneuerung von Energiesystemen	Sample	2016	2017
		getätigt	geplant
Werte in %			
Ölkessel   Gaskessel	EFH/ZFH	2,1	2,2
Wärmepumpe	EFH/ZFH	1,1	1,3
Festbrennstoff	EFH/ZFH	0,7	0,6
Thermische Solarkollektoren	EFH/ZFH	0,1	0,1
Photovoltaik-Anlage	EFH/ZFH	0,8	0,7
Klimasplitgerät	Alle	0,4	0,5
Warmwasser-Speicher	Alle	2,8	2,8

Quelle: BRANCHENRADAR

## Renovierung Badezimmer

Renovierung Badezimmer	Sample	2016	2017
		getätigt	geplant
Werte in %			
Kompletter Umbau des BZ inkl. neuer Fliesen	Alle	1,3	1,4
Sanitärkeramik/Duschen & Badewannen	Alle	2,3	2,5
Sanitärarmaturen	Alle	5,3	2,9

Quelle: BRANCHENRADAR

Durch die Analyse von Zeitreihen ist es prinzipiell möglich, Über- und Unterschätzungen quantitativ zu erfassen, sodass in die Prognosemodelle für den BRANCHENRADAR nur bereinigte Zahlen einfließen. In den letzten Jahren stellte uns allerdings das Antwortverhalten der Respondenten diesbezüglich vor enorme Herausforderungen, sodass wir im Herbst 2014 alle Prognosemodelle einer grundsätzlichen Evaluierung unterzogen. Seit damals arbeiten sie wieder deutlich exakter.

**ANALYSE:** Beinahe quer durch alle abgefragten Produkte und Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen ist selbst unter Berücksichtigung der zuvor erwähnten Überschätzung eine steigende Konsum- und Investitionsbereitschaft zu erkennen. Als Triebfeder fungieren einerseits die Effekte der angekündigten Steuerreform und das sich insgesamt aufhellende Konsumklima. Andererseits hat sich durch die verhaltene Sanierungstätigkeit der letzten Jahre offenbar ein Bedarfsüberhang gebildet, der mancherorts aus Sicht der Befragten im kommenden Jahr abgebaut werden soll.

# Sanierungsprojekte & -vorhaben privater Haushalte | Auswahl

## Ersatzanschaffung von Bodenbelägen

Ersatzanschaffung von Bodenbelägen	Sample	2016	2017
		getätigt	geplant
Werte in %			
Parkettboden	Alle	1,4	1,8
Elastische Böden   Laminat	Alle	0,8	0,9
Bodenfliesen im Wohnbereich (ohne Sanitär)	Alle	1,3	1,3
Textile Bodenbeläge	Alle	0,2	0,2
Terrassenbeläge	Alle	0,5	0,4

Quelle: BRANCHENRADAR

## Ersatzanschaffung von Möbeln | Innenausstattung

Ersatzanschaffung von Möbeln   Innenausstattung	Sample	2016	2017
		getätigt	geplant
Werte in %			
Küche	Alle	3,1	3,1
Polstermöbel	Alle	4,2	4,5
Betten   Matratzen & Lattenroste	Alle	8,2	8,0
Badezimmermöbel	Alle	3,3	3,5
Innentüren	Alle	2,4	2,6

Quelle: BRANCHENRADAR

## Sonstige Renovierungsarbeiten | Ersatzkäufe

Sonstige Renovierungsarbeiten   Ersatzkäufe	Sample	2016	2017
		getätigt	geplant
Werte in %			
Ausmalen der Innenwände	Alle	11,8	14,0
Neuanstrich der Fassade	EFH/ZFH	1,0	1,1
Streicharbeiten im Außenbereich (Holz)	EFH/ZFH	11,3	11,0
Streicharbeiten im Außenbereich (Metall)	EFH/ZFH	8,8	9,6
Erneuerung der Türsprechanlage	EFH/ZFH	1,8	1,0
Austausch des Sicherheitszylinders	Alle	13,9	4,4

Quelle: BRANCHENRADAR

# 4

## Die Bauwirtschaft in der DACH-Region | Auszug



# Die Bauwirtschaft in der DACH-Region | Auszug

Im Jahr 2016 entwickelt sich der Hochbau in der DACH-Region in Summe betrachtet erfreulich. Die Bauproduktion wächst insgesamt um +3,9% geg. VJ auf nunmehr € 334,6 Milliarden. Die Wachstumsbeiträge kommen allerdings primär aus Deutschland, zum Teil auch aus Österreich. In Deutschland erhöht sich der Bauproduktionswert um rund elf Milliarden Euro (+4,5% geg. VJ), in Österreich um € 1,2 Milliarden (+4,4% geg. VJ). In der Schweiz stagniert der Hochbau indessen am Niveau von 2015 bei € 50,5 Milliarden. Der Anstieg ist zum größeren Teil auf eine steigende Nachfrage zurückzuführen, etwa 40% des Wachstums sind preisgetrieben. Im ungewichteten Mittel steigt der Baupreis im Untersuchungsgebiet um +1,6% geg. VJ, wobei es eine Teuerung nur in Österreich (+2,8% geg. VJ) und in Deutschland (+2,0% geg. VJ) gibt. In der Schweiz sind die Baupreise das dritte Jahr in Folge stabil.

**TREIBER:** Sowohl in Deutschland als auch in Österreich wird der Markt vom Wohnungsneubau angeschoben. Die Anzahl der Baubeginne von Neuerrichtungen wächst in Deutschland insgesamt um +5,4% geg. VJ auf rund 246.600

Wohneinheiten und in Österreich um +6,5% geg. VJ auf 49.400 Wohneinheiten. Hinter dem Anstieg stehen im Wesentlichen zwei Trends. Zum einen wächst in beiden Ländern die Bevölkerung signifikant, und zwar bereits vor der Zuwanderung im Zuge der Flüchtlingskrise. Gleichzeitig sinkt die Haushaltsquote, also die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt. In Österreich leben mittlerweile im Mittel nur noch 2,2 Personen pro Haushalt, in Deutschland 2,0 Personen. Familienhaushalte mit drei und mehr Personen sind in der gesamten DACH-Region die Minorität. Nur noch jeder dritte Haushalt fällt in diese Kategorie. In einem weiteren Drittel aller Privathaushalte lebt nur eine Person, im dritten Drittel zwei Menschen. Zum anderen hat sich der Wohnungsleerstand sowohl in Deutschland als auch in Österreich zuletzt erheblich verringert.

## Bauproduktion | Hochbau total

Bauproduktion	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>309.060</b>	<b>316.420</b>	<b>322.120</b>	<b>334.590</b>	<b>345.350</b>	<b>351.050</b>
Werte in Mio. €						
Deutschland	232.580	239.850	245.280	256.330	265.500	270.100
Österreich	28.380	27.030	26.590	27.760	28.650	29.150
Schweiz	48.100	49.540	50.250	50.500	51.200	51.800
<b>Veränderung geg. VJ</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017e</b>	<b>2018f</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2,4</b>	<b>1,8</b>	<b>3,9</b>	<b>3,2</b>	<b>1,7</b>
Werte in %						
Deutschland	-	3,1	2,3	4,5	3,6	1,7
Österreich	-	-4,8	-1,6	4,4	3,2	1,7
Schweiz	-	3,0	1,4	0,5	1,4	1,2

Anm: Für die Umrechnung von SFR in Euro wird für die gesamte Zeitreihe der durchschnittliche Wechselkurs des Jahres 2015 verwendet | Quelle: BRANCHENRADAR

## Bauproduktion | Baupreise

Baupreise	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH MW ungew.</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,7</b>	<b>1,4</b>
Abw. Geg. VJ in %						
Deutschland	2,0	1,7	1,6	2,0	2,0	1,5
Österreich	3,3	3,1	2,4	2,8	2,9	3,0
Schweiz	0,6	0,0	-0,4	0,0	0,1	-0,3

Quelle: ifo München | BRANCHENRADAR | KOF ETH Zürich

# Die Bauwirtschaft in der DACH-Region | Auszug

## Baubeginne | Wohnbau total

Baubeginne	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>288.120</b>	<b>312.220</b>	<b>333.650</b>	<b>349.760</b>	<b>371.160</b>	<b>382.550</b>
Werte in Wohnungen						
Deutschland <sup>1</sup>	196.350	216.440	234.010	246.630	265.520	277.210
Österreich	40.920	43.300	46.400	49.430	51.540	51.040
Schweiz <sup>2</sup>	50.850	52.480	53.240	53.700	54.100	54.300
<b>Veränderung geg. VJ</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017e</b>	<b>2018f</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>8,4</b>	<b>6,9</b>	<b>4,8</b>	<b>6,1</b>	<b>3,1</b>
Werte in %						
Deutschland <sup>1</sup>	-	10,2	8,1	5,4	7,7	4,4
Österreich	-	5,8	7,2	6,5	4,3	-1,0
Schweiz <sup>2</sup>	-	3,2	1,4	0,9	0,7	0,4

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

## Baubeginne | Ein- und Zweifamilienhäuser

Baubeginne	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>133.250</b>	<b>132.060</b>	<b>134.900</b>	<b>137.620</b>	<b>139.850</b>	<b>134.120</b>
Werte in Wohnungen						
Deutschland	108.530	108.050	110.930	113.220	115.210	110.090
Österreich	16.570	16.450	16.670	17.400	17.840	17.430
Schweiz <sup>1</sup>	8.150	7.560	7.300	7.000	6.800	6.600
<b>Veränderung geg. VJ</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017e</b>	<b>2018f</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-0,9</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>	<b>-4,1</b>
Werte in %						
Deutschland	-	-0,4	2,7	2,1	1,8	-4,4
Österreich	-	-0,7	1,3	4,4	2,5	-2,3
Schweiz <sup>1</sup>	-	-7,2	-3,4	-4,1	-2,9	-2,9

Anm: <sup>1</sup>inkl. Bestandsmaßnahmen, Quelle: BRANCHENRADAR

In Wien etwa oder in München liegt die Leerstandsquote nur noch bei rund zwei Prozent. Für einen funktionierenden Immobilienmarkt sind aber zumindest fünf bis sechs Prozent erforderlich. Folglich entwickelt sich in beiden Ländern auch der großvolumige Wohnbau (MFH) rascher als der private Wohnbau (EFH | ZFH). In der Schweiz inkludieren die publizierten Daten auch Baustarts von Zu- und Umbauten. Insofern ist ein Vergleich mit den Werten der beiden anderen Länder nur bedingt möglich. Neuerrichtungen sind in der Schweiz seit dem Volksentscheid für eine restriktivere Zuwanderung definitiv rückläufig. Die Delle wird allerdings von einem Mehr an Bestandsmaßnahmen aufgefüllt. Im Jahr 2016 werden in der Schweiz nahezu konstante 55.700 Baustarts gezählt.

Infolge des boomenden Wohnungsneubaus wächst auch die Neubauproduktion in Summe robust. Im Jahr 2016 erhöht sich der Bauproduktionswert im DACH-Raum um +8,0% geg. VJ auf € 168,2 Milliarden. In Deutschland legt der Neubau um +10,4% geg. VJ zu (€ 129,3 Mrd.), in Österreich um +6,2% geg. VJ (€ 14,6 Mrd.). Für die Schweiz errechnen wir indessen einen Rückgang von -2,3% geg. VJ auf € 24,3 Milliarden. In der Schweiz sorgt dafür das Sanierungsgeschäft für Wachstumsimpulse. Mit +3,2% geg. VJ erhöht sich der diesbezügliche Bauproduktionswert (€ 26,2 Mrd.) signifikant und wächst damit sogar

rascher als in Österreich, obgleich hier durch die Steuerreform mit einer Auflösung des Nachfragestaus gerechnet wurde. In der Tat wächst die Sanierung in Österreich auch um +2,5% geg. VJ. Der Zuwachs ist aber praktisch zur Gänze preisgetrieben. Nichtsdestotrotz kann in Anbetracht der gewaltigen Rückgänge in den Jahren davor bereits eine Stabilisierung der Nachfrage als Erfolg gewertet werden.

## Baubeginne | Mehrfamilienhäuser

Baubeginne	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>154.870</b>	<b>180.160</b>	<b>198.750</b>	<b>212.140</b>	<b>231.310</b>	<b>248.430</b>
Werte in Wohnungen						
Deutschland <sup>1</sup>	87.820	108.390	123.080	133.410	150.310	167.120
Österreich	24.350	26.850	29.730	32.030	33.700	33.610
Schweiz <sup>2</sup>	42.700	44.920	45.940	46.700	47.300	47.700

Veränderung geg. VJ	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>16,3</b>	<b>10,3</b>	<b>6,7</b>	<b>9,0</b>	<b>7,4</b>
Werte in %						
Deutschland <sup>1</sup>	-	23,4	13,6	8,4	12,7	11,2
Österreich	-	10,3	10,7	7,7	5,2	-0,3
Schweiz <sup>2</sup>	-	5,2	2,3	1,7	1,3	0,8

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

In Deutschland bleibt das Renovierungsgeschäft hingegen schwach. Nach -2,0% geg. VJ im Jahr 2015 sinken die Erlöse zuletzt abermals um -0,9% geg. VJ. Während in der Schweiz der schwache Neubau ausführende Kapazitäten für die Sanierung freischaufelt, sind in Deutschland die einschlägigen Handwerksleistungen vom Neubau bestens gebucht.

Doch nicht der Wohnbau alleine treibt im Jahr 2016 die Hochbau-Konjunktur in der DACH-Region. Auch der Nicht-Wohnbau entwickelt sich durchaus positiv. Insgesamt erhöht sich die Bauproduktion im Wohnbau um +5,0% geg. VJ auf € 221,1 Milliarden, der Nicht-Wohnbau legt um +3,2% geg. VJ zu, auf nunmehr € 113,5 Milliarden. Im Gegensatz zum Wohnbau gibt es im Nicht-Wohnbau auch in der Schweiz ein leichtes Plus (+1,2% geg. VJ). Prozentuell wächst der Nicht-Wohnbau in Österreich mit +5,3% geg. VJ am schnellsten, in Deutschland beträgt der Anstieg +3,4% geg. VJ. Im Wohnbau ist wiederum Deutschland der Wachstumskaiser (+5,0% geg. VJ), Österreich kommt auf +3,9% geg. VJ.

**PROGNOSE:** Kurzfristig betrachtet ist der Ausblick für die DACH-Region erfreulich. Weiterhin steigende Wohnbau-Baubeginne sorgen speziell in Deutschland und Österreich für die notwendigen Wachstumsimpulse. Folglich wächst die Wohnbauproduktion weiter robust, nicht zuletzt, weil sich auch die Sanierung zunehmend konsolidiert. Da auch der Nicht-Wohnbau den Wachstumskurs fortsetzt, prognostizieren wir für den Hochbau insgesamt für das laufende Jahr ein Plus von knapp sechs Prozent geg. VJ und

## Bauproduktion | Neubau total

Bauproduktion	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>140.230</b>	<b>146.810</b>	<b>155.730</b>	<b>168.160</b>	<b>178.100</b>	<b>181.450</b>
Werte in Mio. €						
Deutschland	103.100	109.030	117.130	129.280	138.200	141.000
Österreich	13.500	13.400	13.740	14.590	15.300	15.650
Schweiz	23.630	24.380	24.860	24.290	24.600	24.800

Veränderung geg. VJ	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4,7</b>	<b>6,1</b>	<b>8,0</b>	<b>5,9</b>	<b>1,9</b>
Werte in %						
Deutschland	-	5,8	7,4	10,4	6,9	2,0
Österreich	-	-0,7	2,5	6,2	4,9	2,3
Schweiz	-	3,2	2,0	-2,3	1,3	0,8

Anm: Für die Umrechnung von SFR in Euro wird für die gesamte Zeitreihe der durchschnittliche Wechselkurs des Jahres 2015 verwendet | Quelle: BRANCHENRADAR

weitere plus zwei Prozent im Jahr 2018. Im heurigen Jahr ist das Wachstum noch primär nachfragegetrieben, im kommenden Jahr lässt die Dynamik allerdings bereits deutlich nach.

Auf längere Sicht wird sich die Baukonjunktur aber voraussichtlich abkühlen. Die Neubaubewilligungen für den Wohnbau werden sowohl in Österreich als auch in Deutschland bereits heuer wieder sinken, da der Auftragsbestand in der Bauwirtschaft bereits vergleichsweise hoch ist und eine weitere Ausweitung sich aus Sicht der Bauherren negativ auf die Baupreise auswirken würde. In der Schweiz werden die Wohnbaubewilligungen weiterhin durch Bestandsmaßnahmen gestützt.

## Bauproduktion | Sanierung total

Bauproduktion	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>168.830</b>	<b>169.610</b>	<b>166.390</b>	<b>166.430</b>	<b>167.250</b>	<b>169.600</b>
Werte in Mio. €						
Deutschland	129.480	130.820	128.150	127.050	127.300	129.100
Österreich	14.880	13.630	12.850	13.170	13.350	13.500
Schweiz	24.470	25.160	25.390	26.210	26.600	27.000
<b>Veränderung geg. VJ</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017e</b>	<b>2018f</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>0,5</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>1,4</b>
Werte in %						
Deutschland	-	1,0	-2,0	-0,9	0,2	1,4
Österreich	-	-8,4	-5,7	2,5	1,4	1,1
Schweiz	-	2,8	0,9	3,2	1,5	1,5

Anm: Für die Umrechnung von SFR in Euro wird für die gesamte Zeitreihe der durchschnittliche Wechselkurs des Jahres 2015 verwendet | Quelle: BRANCHENRADAR

## Bauproduktion | Wohnbau total

Bauproduktion	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>200.820</b>	<b>206.590</b>	<b>212.080</b>	<b>221.050</b>	<b>228.650</b>	<b>232.700</b>
Werte in Mio. €						
Deutschland	154.550	160.340	165.850	174.180	181.100	184.800
Österreich	17.070	16.550	16.570	17.210	17.750	18.000
Schweiz	29.200	29.700	29.660	29.660	29.800	29.900
<b>Veränderung geg. VJ</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017e</b>	<b>2018f</b>
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2,9</b>	<b>2,7</b>	<b>4,2</b>	<b>3,4</b>	<b>1,8</b>
Werte in %						
Deutschland	-	3,7	3,4	5,0	4,0	2,0
Österreich	-	-3,0	0,1	3,9	3,1	1,4
Schweiz	-	1,7	-0,1	0,0	0,5	0,3

Anm: Für die Umrechnung von SFR in Euro wird für die gesamte Zeitreihe der durchschnittliche Wechselkurs des Jahres 2015 verwendet | Quelle: BRANCHENRADAR

# Die Bauwirtschaft in der DACH-Region | Auszug

## Bauproduktion | Nicht-Wohnbau total

Bauproduktion	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>108.240</b>	<b>109.830</b>	<b>110.040</b>	<b>113.540</b>	<b>116.700</b>	<b>118.350</b>

Werte in Mio. €

Deutschland	78.030	79.510	79.430	82.150	84.400	85.300
Österreich	11.310	10.480	10.020	10.550	10.900	11.150
Schweiz	18.900	19.840	20.590	20.840	21.400	21.900

Veränderung geg. VJ	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>1,4</b>

Werte in %

Deutschland	-	1,9	-0,1	3,4	2,7	1,1
Österreich	-	-7,3	-4,4	5,3	3,3	2,3
Schweiz	-	5,0	3,8	1,2	2,7	2,3

Anm: Für die Umrechnung von SFR in Euro wird für die gesamte Zeitreihe der durchschnittliche Wechselkurs des Jahres 2015 verwendet | Quelle: BRANCHENRADAR

## Neubaubewilligungen | Wohnbau total

Bewilligungen [vlf]	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>344.460</b>	<b>353.990</b>	<b>380.660</b>	<b>428.470</b>	<b>405.370</b>	<b>396.990</b>

Werte in Wohnungen

Deutschland <sup>1</sup>	237.270	246.030	267.970	310.320	288.200	282.200
Österreich	46.370	47.750	50.230	55.180	53.770	51.290
Schweiz <sup>2</sup>	60.820	60.210	62.460	62.970	63.400	63.500

Veränderung geg. VJ	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2,8</b>	<b>7,5</b>	<b>12,6</b>	<b>-5,4</b>	<b>-2,1</b>

Werte in %

Deutschland <sup>1</sup>	-	3,7	8,9	15,8	-7,1	-2,1
Österreich	-	3,0	5,2	9,9	-2,6	-4,6
Schweiz <sup>2</sup>	-	-1,0	3,7	0,8	0,7	0,2

Anm: <sup>1</sup>inkl. Wohnheime <sup>2</sup>inkl. Bestandsmaßnahmen, Quelle: MBMF Baumarktforschung | BRANCHENRADAR | KOF ETH Zürich

## Neubaubewilligungen | Ein- und Zweifamilienhäuser

Bewilligungen [vlf]	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>135.440</b>	<b>132.740</b>	<b>141.950</b>	<b>150.460</b>	<b>131.930</b>	<b>134.690</b>
Werte in Wohnungen						
Deutschland	110.280	107.340	116.020	124.200	105.900	109.200
Österreich	15.840	16.830	17.450	18.090	18.130	17.790
Schweiz <sup>1</sup>	9.320	8.570	8.480	8.170	7.900	7.700
Veränderung geg. VJ						
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-2,0</b>	<b>6,9</b>	<b>6,0</b>	<b>-12,3</b>	<b>2,1</b>
Werte in %						
Deutschland	-	-2,7	8,1	7,1	-14,7	3,1
Österreich	-	6,3	3,7	3,7	0,2	-1,9
Schweiz <sup>1</sup>	-	-8,0	-1,1	-3,7	-3,3	-2,5

Anm: <sup>1</sup>inkl. Bestandsmaßnahmen, Quelle: MBMF Baumarktforschung | BRANCHENRADAR | KOF ETH Zürich

## Neubaubewilligungen | Mehrfamilienhäuser

Bewilligungen [vlf]	2013	2014	2015	2016	2017e	2018f
<b>DACH total</b>	<b>209.020</b>	<b>221.250</b>	<b>238.710</b>	<b>278.010</b>	<b>273.440</b>	<b>262.300</b>
Werte in Wohnungen						
Deutschland <sup>1</sup>	126.990	138.690	151.950	186.120	182.300	173.000
Österreich	30.530	30.920	32.780	37.090	35.640	33.500
Schweiz <sup>2</sup>	51.500	51.640	53.980	54.800	55.500	55.800
Veränderung geg. VJ						
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>5,9</b>	<b>7,9</b>	<b>16,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>-4,1</b>
Werte in %						
Deutschland <sup>1</sup>	-	9,2	9,6	22,5	-2,1	-5,1
Österreich	-	1,3	6,0	13,1	-3,9	-6,0
Schweiz <sup>2</sup>	-	0,3	4,5	1,5	1,3	0,5

Anm: <sup>1</sup>inkl. Wohnheime <sup>2</sup>inkl. Bestandsmaßnahmen, Quelle: MBMF Baumarktforschung | BRANCHENRADAR | KOF ETH Zürich

Viel, viel mehr Informationen zur bauwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und der Schweiz  
in jedem einschlägigen BRANCHENRADAR



# Gutachten der Bundeswettbewerbsbehörde zum BRANCHENRADAR | 2012



# Gutachten der Bundeswettbewerbsbehörde zum BRANCHENRADAR | 2012

In vielen Unternehmen hat die Sensibilisierung für Fragen der Compliance in den letzten Jahren stark zugenommen, nicht zuletzt auch aufgrund der Intensivierung der Verfolgung von möglichen Absprachen zwischen einzelnen Unternehmen durch die Wettbewerbsbehörden. In diesem Zusammenhang stellt sich auch prinzipiell die Frage, inwieweit die Teilnahme an einer horizontalen Melderunde eine Kollision mit dem Kartellrecht darstellt, unabhängig davon, ob diese über einen Verband, einen Verein, eine Interessengemeinschaft oder ein Marktforschungsinstitut wie KREUTZER FISCHER & PARTNER organisiert wird.

Für unseren Teil haben wir deshalb im April 2012 den BRANCHENRADAR der Österreichischen Bundeswettbewerbsbehörde (kurz BWB) zur Begutachtung vorgelegt. Die Prüfung erfolgte anhand der Leitlinien zur Anwendbarkeit von Art. 101 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf Vereinbarungen über horizontale Zusammenarbeit. In der Einleitung präzisiert die EU-Kommission, wo aus ihrer Sicht die Probleme einer horizontalen Zusammenarbeit von Unternehmen liegen können. Konkret führt sie aus: „Horizontale Vereinbarungen können erheblichen wirtschaftlichen Nutzen bringen, vor allem wenn sie komplementäre Tätigkeiten, Fähigkeiten oder Vermögenswerte zusammenführen. Horizontale Zusammenarbeit kann ein Mittel sein, Risiken zu teilen, Kosten zu sparen, Investitionen zu steigern, Know-how zu bündeln, die Produktqualität und -vielfalt zu verbessern und Innovation zu beschleunigen. Horizontale Vereinbarungen können aber auch zu Wettbewerbsproblemen führen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn die Parteien vereinbaren, Preise oder Produktionsmengen festzulegen oder Märkte aufzuteilen, oder wenn die Zusammenarbeit die Parteien in die Lage versetzt, Marktmacht zu behalten, zu erlangen oder auszubauen, und sie sich dadurch wahrscheinlich in Bezug auf Preise, Produktionsmenge, Innovation oder Produktvielfalt und -qualität negativ auf den Markt auswirken wird. Während die Kommission anerkennt, dass horizontale Vereinbarungen Nutzen bringen können, muss sie doch dafür sorgen, dass der wirksame Wettbewerb aufrechterhalten bleibt. Artikel 101 ist der rechtliche Rahmen für eine ausgewogene Prüfung, bei der sowohl die wettbewerbsbeschränkenden als auch die wettbewerbsfördernden Auswirkungen berücksichtigt werden“. Kurzum, aus Sicht der EU-Behörden ist eine Informationsplattform wie der BRANCHENRADAR prinzipiell zu begrüßen, es sei denn, die Informationen dienen dazu, horizontale Absprachen zu koordinieren und/oder zu kontrollieren.

Im Zentrum der Prüfung des BRANCHENRADAR durch die BWB standen drei Fragen:

1. Ist der BRANCHENRADAR ein Instrument, welches die Durchführung eines Kartells erleichtert?
2. Verletzt die Teilnahme an der BRANCHENRADAR-Melderunde das Kartellrecht?
3. Kann der BRANCHENRADAR – im Sinne des Art. 101 – dazu beitragen, dass aus einem horizontalen Informationsaustausch ein wirtschaftlicher Nutzen gezogen werden kann?

Die zweite Frage hat die BWB gleich in ihrem Einleitungs-Statement klar beantwortet: „[...] Festgehalten werden kann aber jedenfalls, dass allein mit der Übermittlung an Daten der Unternehmen an Sie noch kein Bruch des Kartellrechts begangen wird. Mögliche anschließende Handlungen, wie der direkte Austausch der Daten zwischen den Unternehmen oder eine Form der Publizierung, die zu viele Rückschlüsse auf die einzelnen Unternehmen zulässt, wären das Problem. [...]“.

### **BRANCHENRADAR-Melderunde verletzt nicht das Kartellrecht**

Letzteres ist im BRANCHENRADAR nicht der Fall. Die Studie bewegt sich auf der Absatz-/Umsatzebene. Entscheidende Unternehmensinformationen wie Renditenkennziffern oder Detailinformationen auf Artikelenebene werden weder abgefragt noch publiziert. Die BWB schreibt daher in ihrer Stellungnahme zu Recht: „[...] Geheime oder nur schwer zu erfragende Informationen werden nicht publiziert [...]“.

Und für den Umgang mit Informationen aus dem BRANCHENRADAR in den Unternehmen tragen diese die Verantwortung. Von unserer Seite ist jedenfalls die Weitergabe der Studie oder Teilen davon an Dritte verboten.

Ob der BRANCHENRADAR die Durchführung eines Kartells erleichtert, hängt im Wesentlichen von den Merkmalen der publizierten Informationen ab. Zu vermeiden ist in jedem Fall der Austausch von „Strategischen Informationen“. Die EU-Kommission versteht darunter solche, die am Markt eine abgestimmte Verhaltensweise befördern, etwa in der Preispolitik.

Im BRANCHENRADAR werden auf Marktebene die Nachfrage- und Umsatzentwicklung und der daraus resultierende Durchschnittspreis nach unterschiedlichen Marktsegmenten publiziert. Die Entwicklung der Anbieter ist bis auf wenige Ausnahmen nur auf Gesamtmarktebene verfügbar. Die Segment- und Anbieterdaten sind immer so aggregiert, dass nicht auf einzelne Artikel, Lieferanten oder Vertriebspartner geschlossen werden kann. Somit sind weder eine „konkrete Kontrolle“ der Marktaufteilung noch Rückschlüsse auf die Preispolitik eines Unternehmens möglich.

Veränderungen in den Durchschnittspreisen sind sowohl auf Markt- wie auch auf Anbieterebene nicht zwingend auf tatsächliche Preisadaptionen zurückzuführen, sondern können sich auch aus einer Verschiebung der Produktanteile innerhalb eines ausgewiesenen Segmentes ergeben. Hinsichtlich einer Veröffentlichung von „Strategischen Informationen“ schreibt die BWB: „Die strategischen Informationen sind zumeist so allgemein, dass sie für Kollusionen nicht günstig erscheinen. [...] Es ist nach Ansicht der BWB darauf zu achten, dass genügend Produkte in einer Produktgruppe vorhanden sind, sodass keine Rückschlüsse auf einzelne Preise möglich werden.“

Vielmehr ist der BRANCHENRADAR in der Tat dafür geeignet, den „wirksamen Wettbewerb aufrechtzuerhalten“. Die in der Studie ausgewiesenen Veränderungsdaten stellen Benchmarks dar, an denen die Unternehmen ihre eigene Performance messen können. Der horizontale Informationsaustausch ist daher geeignet, auf Unternehmensebene die Produkt-, Marken- oder Vertriebspolitik auf die Erfordernisse des Marktes (=Kunden) hin besser auszurichten. Da es sich darüber hinaus um relativ zeitnahe Informationen handelt, ist der gestiftete Nutzen hoch. Die BWB schreibt dazu in ihrer Beurteilung: „Es handelt sich zum Großteil um historische Daten. Diese liegen jedoch nur gering in der Vergangenheit und sind daher für etwaige Sanktionsmechanismen ausreichend.“

Der BRANCHENRADAR bringt also exakt jene Transparenz in die Märkte, die ausreicht, um den wirksamen Wettbewerb aufrechtzuerhalten, aber nicht so viel, um ein horizontal koordiniertes Verhalten zu begünstigen. Dazu trägt auch die Konzeption des BRANCHENRADAR als Multi-Client-Studie bei. Denn ein entscheidender Punkt für eine mögliche Kollusion ist, ob der Informationsaustausch öffentlich oder nicht öffentlich erfolgt. Nach EU-Ansicht problematisch ist ein Informationsaustausch, der nur einem bestimmten Teil der Marktteilnehmer zur Verfügung steht. Die BWB schreibt dazu: „Der Informationsaustausch erfolgt nicht zur Gänze öffentlich, da die Daten für ein Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Es steht aber jedem frei, die Daten zu erwerben.“ Im Vergleich zu anderen Melderunden, etwa durch Verbände oder Interessengemeinschaften, ist der BRANCHENRADAR eine für jedermann erwerbende Information, unabhängig davon, ob man an der Melderunde teilnimmt oder nicht. Dies ist nicht nur für die horizontale Zusammenarbeit, sondern auch für die vertikale von Bedeutung. Der BRANCHENRADAR versetzt alle Teilnehmer einer Wertschöpfungskette auf denselben Informationsstand. Somit kann er dazu beitragen, auch die vertikale Effizienz zu optimieren.

### **BRANCHENRADAR ist wettbewerbsrechtlich unproblematisch**

Die BWB kommt daher in ihrer Beurteilung zu folgendem Ergebnis: „[...] erscheint der BRANCHENRADAR wettbewerbsrechtlich unproblematisch.“

# BRANCHENRADAR Studienprogramm



# Was ist der BRANCHENRADAR?

Der BRANCHENRADAR® ist eine periodisch erscheinende Markt- und Wettbewerbsanalyse für mittlerweile mehr als hundert Märkte in Österreich, Deutschland und der Schweiz (DACH-Region). Der BRANCHENRADAR ist für den freien Verkauf bestimmt, die Aktualisierung erfolgt in der Regel jährlich.

Jeder Studie liegt eine empirische (schriftliche) Erhebung von Absatz und Umsatz nach Produktgruppen und Vertriebswegen bei den relevanten Anbietern des Marktes zugrunde. Mit einem eigens entwickelten und jährlich evaluierten mathematischen Marktmodell werden daraus auch die Entwicklungen für eine Vielzahl anderer Marktsegmente berechnet. Zudem fließen auch Erkenntnisse aus zahlreichen Expertengesprächen sowie die Auswertung von Sekundärstatistiken in die Bewertung des Marktgeschehens ein. Das Ergebnis ist eine systematische, segmentbezogene Darstellung der Nachfrage- und Preisentwicklung – auch auf Anbieterebene – sowie die Skizzierung der Auswirkungen von identifizierten Trends auf Nachfrage und Preis.

## BRANCHENRADAR®. Zahlen, die sich auszahlen!

Die Konzeption des BRANCHENRADAR als Multi-Client-Studie hat für den Käufer eine Reihe von Vorteilen. Zum einen ist durch das Fehlen eines konkreten Auftraggebers eine Interessenungebundenheit garantiert. Zum anderen wird durch den Verkauf mehrerer Studien der Untersuchungsaufwand unter den BRANCHENRADAR-Beziehern aufgeteilt, woraus ein unschlagbar gutes Preis-Leistungs-Verhältnis resultiert.

Die Studienautoren des BRANCHENRADAR zeichnen sich sowohl durch Markt- und Branchenwissen als auch hohe analytische Fähigkeiten aus. Sie wissen die richtigen Fragen zu stellen und die Antworten fachgemäß zu interpretieren. Mittlerweile ist der BRANCHENRADAR die Marktstudie, der Industrie und Handel am meisten vertrauen und in vielen Unternehmen Grundlage für Entscheidungen in Marketing und Vertrieb bzw. Datenquelle für das Reporting.

Die Marke BRANCHENRADAR®

ist europaweit als Wortmarke geschützt und im Besitz der KREUTZER FISCHER & PARTNER Consulting GmbH.

# BRANCHENRADAR Studienprogramm 2017

Abdichtungsbahnen  
Akustikdecken  
Alarmanlagen  
Arbeitskleidung für Industrie, Handwerk & DIY  
Aufzüge  
Badewannen  
Badezimmermöbel  
Bauglas  
Bauteilheizungen  
Bautenlacke  
Betonsteinpflaster  
Betontechnik  
Betonzusatzmittel & Fasern  
Bewässerungssysteme  
Boden- und Wandfliesen  
Bodenbelags- und Parkettkleber  
Bodenbeschichtungen  
Brandabschottung  
Brandmelder  
Büromöbel  
Dachflächenfenster  
Dachmaterial für geneigte Dächer  
Dämmelemente für auskragende Bauteile  
Dämmstoffe  
Duschwände  
Einbauleuchten  
Elastische Bodenbeläge & Laminat  
Elektrohandwerkzeuge (Profiqualität)  
Elektroschalter & Steckdosen  
Estriche  
Fassadenputze  
Fenster & Hebeschiebetüren  
Fertigaragen & Carports  
Fertigteilhäuser

Preis:  
ab € 2.290,-  
exkl. USt.



Fertigbeton-Wände & Decken  
Festbrennstoffherde, Speicher- & Kaminöfen  
Feuerschutztüren  
Flächenentwässerung  
Fliesenkleber, Fugen- und Spachtelmassen  
Flüssige Bauwerksabdichtungen  
Fugendichtmassen & PU-Schaum  
Garagentore  
Gartenerde   
Gartenhäuser & Geräteschuppen  
Gartenleuchten  
Gebäudereinigung   
Geotextilien   
Gepolsterte Betten  
Gewerbliche Reinigungsmaschinen  
Haustüren  
Heizkörper & Konvektoren  
Hinterlüftete vorgehängte Fassaden (Bekleidungsmaterial)  
Holzschutzmittel & Lasuren  
Industrietore  
Innentüren  
Kabelverlegetechnik  
Klimasplitgeräte  
Küchenmöbel  
Küchenarbeitsplatten  
Küchenspülen  
Lichtkuppeln  
Matratzen & Lattenroste  
Mauersteine  
Objekt-Holzbau  
Outdoor-Möbel  
Parkett  
Photovoltaik

Preis:  
**ab € 2.290,-**  
exkl. USt.

Rohrsysteme für Sanitär & Heizung  
Sanitärabläufe & Duschtassen  
Sanitär- & Küchenarmaturen  
Sanitärkeramik  
Saunen & Infrarotkabinen  
Schachtbauwerke  
Schrauben & Dübel  
Sicherheitsleuchten  
Sicherheitszylinder  
Sofas & Sitzgarnituren  
Sonnenschutz  
Stahlzargen  
Steuerungs- und Regeltechnik im Nicht-Wohnbau  
System-Gartenzäune & -Balkone  
System-Holztreppe  
Swimmingpools & Poolüberdachungen  
Terrassenbeläge  
Textile Bodenbeläge  
Thermische Solarkollektoren  
Thermisch-mechanische Schutzschalter  
Transportbeton  
Türschließtechnik  
Tür-Sprechanlagen  
Wandfarben  
Wandspachtelmassen  
Wärmedämm-Verbundsysteme  
Wärmepumpen  
Waschmaschinen & Trockner für gewerbliche Anwendungen  
Whirlpools & Wellness-Duschen  
Wohnmöbel  
Wohnraumlüftungen  
Wohnungstüren & Sicherheitstüren

Preis:  
ab € 2.290,-  
exkl. USt.





Impressum:

KREUTZER FISCHER & PARTNER Consulting GmbH

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

Alle Rechte und Änderungen vorbehalten. Irrtum möglich.

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



**KREUTZER FISCHER & PARTNER Consulting GmbH**

1070 Wien, Wimberggasse 14-16

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

office@kfp.at, www.kfp.at, www.branchenradar.com

FN 128712h Wien