

BRANCHENRADAR

ZAHLEN, DIE SICH AUSZAHLEN

N° 07

BAU-Journal 2020

Österreich-Ausgabe

Wien | Februar 2020



Editorial

Vor Ihnen liegt die bereits siebente Ausgabe des BRANCHENRADAR BAU-Journals für den österreichischen Markt. Nach fünf Jahren als Leiter des Research-Teams von BRANCHENRADAR befinde ich mich im zweiten Jahr als Spartenleiter für den Bereich Bauen & Wohnen und freue mich, Ihnen in gewohnter Qualität ein interessantes Potpourri aus dem Sektor Bauen & Wohnen zu aktuellen Themen zusammenzustellen. Wie schon bisher beinhaltet auch das BRANCHENRADAR Bau-Journal 2020 einen Abriss aus unseren aktuellen Marktstudien zu den konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie zur Entwicklung der Bauwirtschaft in D-A-CH. Ergänzt wird das Magazin um einen Beitrag von Andreas Kreutzer zum Thema „Leistbares Wohnen“ sowie eine zielgruppenorientierte Gliederung des österreichischen Neubauvolumens im Wohnbau sowie segmentbezogene Daten zur energetischen Sanierung im Wohnbau.

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

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



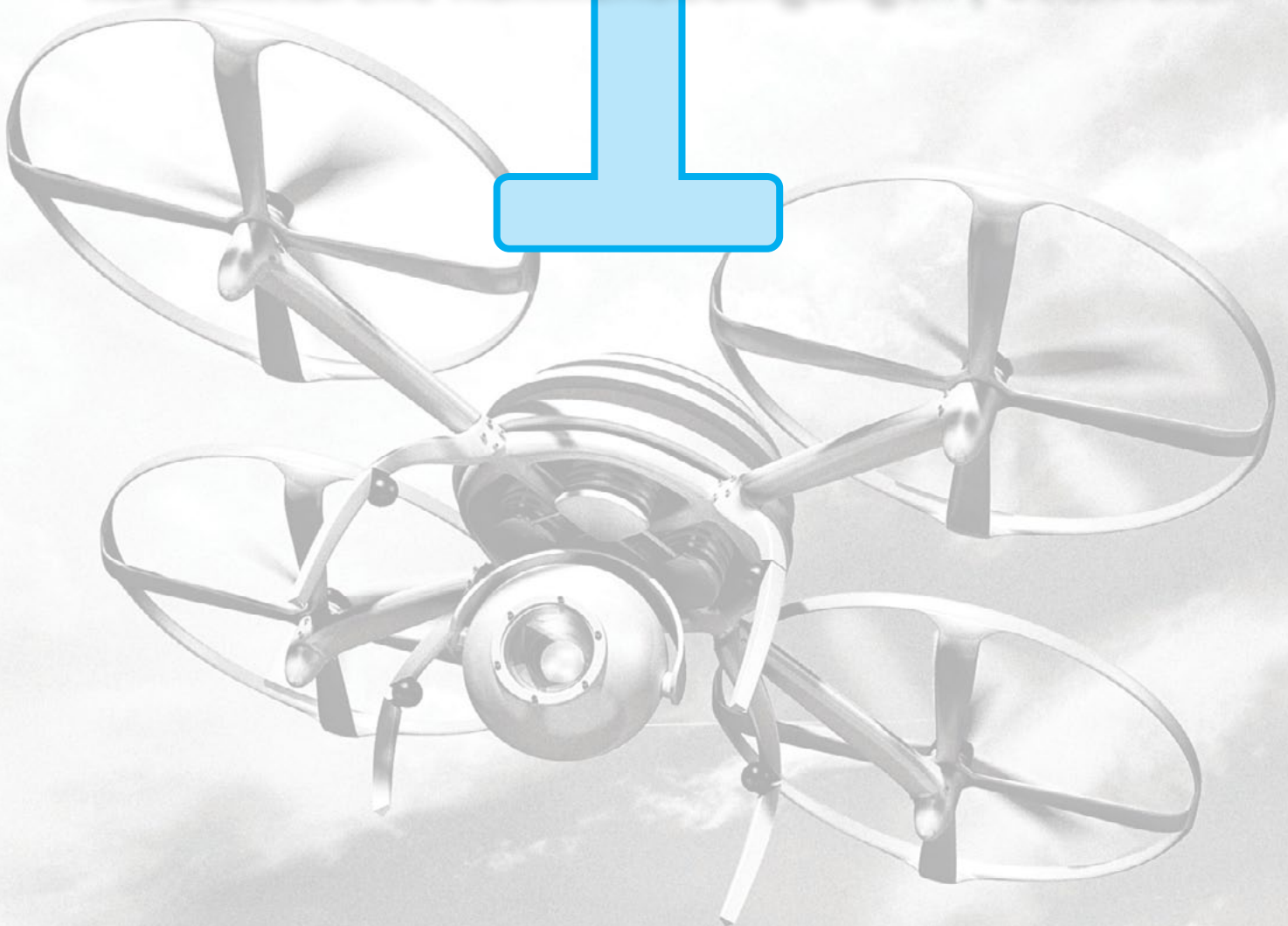
Ihr
Dominique Otto
Spartenleiter Bauen & Wohnen

Inhalt

- 07 |** 1 – Konjunkturelle Rahmenbedingungen | Österreich
- 13 |** 2 – Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich
- 19 |** 3 – Wohnbau & Wohnbausanierung im Detail | Österreich
- 25 |** 4 – Entwicklung im Hochbau | D-A-CH
- 31 |** 5 – Warum können wir Wohnbau nicht neu denken?
- 39 |** 6 – BRANCHENRADAR Studienprogramm 2020 | Geschäftsfeld Bauen & Wohnen

1

Konjunktuelle Rahmenbedingungen | Österreich



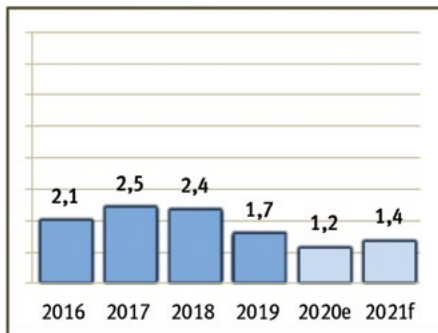
Konjunkturelle Rahmenbedingungen | Österreich

Das Wachstum der Weltwirtschaft verliert im Jahr 2019 deutlich an Kraft. Das globale Bruttoinlandsprodukt wächst real nur noch um +1,3% geg. VJ, in den beiden Jahren davor lag der jährliche Anstieg noch bei jeweils rund drei Prozent. Erwartungsgemäß kann sich die österreichische Volkswirtschaft dieser Sogwirkung nicht ganz entziehen. Die Expansion des Bruttoinlandsprodukts (BIP) verringert sich im vergangenen Jahr real, also preisbereinigt, auf +1,7% geg. VJ. Im Jahr 2018 lag der Anstieg noch bei real +2,4% geg. VJ. Nominell, also zu laufenden Preisen, wächst das BIP im Jahr 2019 um +3,5% geg. VJ (2018: +4,2% geg. VJ). Der BIP-Deflator liegt also konstant bei zwei Prozent. Am Arbeitsmarkt ist von der Wachstumsdelle allerdings noch vergleichsweise wenig zu spüren. Zwar verliert 2019 auch das Beschäftigungswachstum an Fahrt, mit einem Plus von 1,3% geg. VJ bei der Anzahl der Erwerbstätigen bleibt man jedoch klar auf Wachstumskurs.

Die im Jahr 2019 spürbare Verlangsamung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ist zum einen auf das vergleichsweise schwächere Wachstum der außenhandelsorientierten Sachgüterproduktion zurückzuführen. Die Warenexporte steigen real nur noch um +2,3% geg. VJ (Exporte insgesamt: +2,8% geg. VJ) und damit um zwei Drittel langsamer als im Jahr davor (2018: +6,4% geg. VJ). Folglich bremsst sich auch die Ausweitung der Sachgütererzeugung auf real +1,1% geg. VJ ein. Im Jahr 2018 lag der Anstieg noch bei real +5,1% geg. VJ. Parallel dazu sinkt zwar auch das Wachstum bei den Importen auf real +3,2% geg. VJ (2018: +4,6% geg. VJ), trotzdem schrumpft der Außenbeitrag zum BIP real um nahezu drei Prozent. Zum anderen wird – wohl auch als Folge der weltweiten Konjunkturabkühlung – das Investitionsverhalten immer zögerlicher. Die Bruttoanlageinvestitionen erhöhen sich im vergangenen Jahr insgesamt um real +3,1% geg. VJ (2018: +3,9% geg. VJ), wobei sich die Investitionstätigkeit bei Bauten überdurchschnittlich stark verkürzt. Wurden im Jahr 2018 in Baumaßnahmen noch um real +3,7% mehr investiert als im Jahr davor, verringert sich der Anstieg im letzten Jahr auf real +2,6% geg. VJ. Die sinkende Dynamik der Einfuhren resultiert allerdings nicht aus einer sich ändernden Inlandsnachfrage, sondern ist zur Gänze im Zusammenhang mit der skizzierten Lage der exportorientierten Industrieproduktion zu sehen (ausländische Zulieferungen). Denn die Privaten Konsumausgaben wachsen 2019 mit real +1,5% geg. VJ um +0,4 Prozentpunkte rascher als im Jahr davor. Das Wachstum beschränkt sich jedoch ausschließlich auf nichtdauerhafte Konsumgüter und Dienstleistungen (+1,9% geg. VJ), während die Nachfrage nach dauerhaften Konsumgütern sinkt (-2,0% geg. VJ).

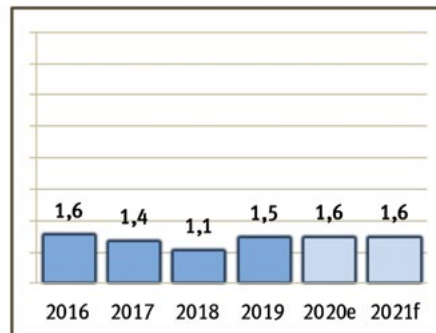
Wie bereits eingangs skizziert, steigen die Preise weiterhin signifikant. Zwar geht im Jahr 2019 der Preisauftrieb bei den Verbraucherpreisen erkennbar zurück, alles in allem ist die Inflation mit +1,5% geg. VJ aber nach wie vor vergleichsweise hoch, obgleich der Wert unter der Zielmarke der EZB liegt. Die Teuerung ist einmal mehr zu einem erheblichen Teil hausgemacht. Insbesondere bei Dienstleistung und beim Wohnungsaufwand steigen die Preise rasch. Preisdämpfend wirkt sich hingegen die relativ flache Preiskurve in den vorgelagerten Wertschöpfungssegmenten aus. So wächst etwa der Erzeugerpreis für Sachgüter - EPI nur

Bruttoinlandsprodukt | real



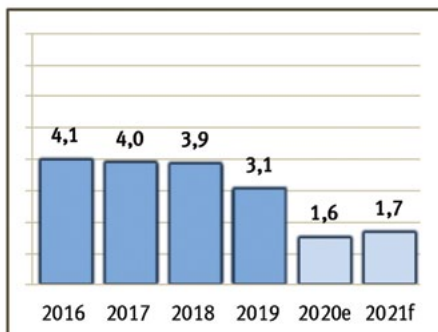
[Abw. geg. Vj in %]

Private Konsumausgaben¹ | real



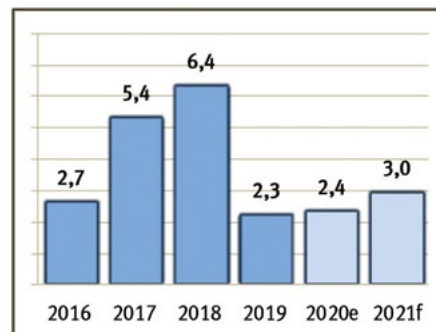
[Abw. geg. Vj in %]

Bruttoanlageinvestitionen total | real



[Abw. geg. Vj in %]

Warenexporte total | real



[Abw. geg. Vj in %]

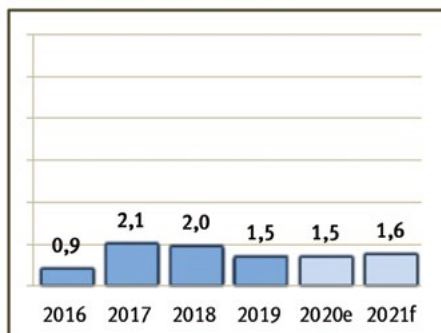
Anm: ¹inkl. Privater Organisationen ohne Erwerbszweck

Quelle: WIFO [alle]

moderat um +0,2% geg. Vj und der Großhandelspreisindex - GHPI stagniert auf Vorjahresniveau. Vor allem kommen im abgelaufenen Jahr aber die Rohstoffpreise unter Druck. Die Notierung für ein Fass Rohöl der Sorte Brent (Rohöl | UK Brent) schrumpft im Jahresdurchschnitt auf Dollarbasis um rund zehn Prozent (-9,9% geg. Vj). Annähernd im gleichen Ausmaß gibt auch der Rohstoffpreisindex HWWI (-10,3% geg. Vj) auf Eurobasis nach. Vergleichsweise fest zeigen sich indessen die Preise für Industriemetalle, erhöht sich der diesbezügliche Index (IMP-Industriemetalle) doch um +6,6% geg. Vj. Auch bei den Häuserpreisen ist von Entspannung keine Spur. Der diesbezügliche Index von Statistik Austria weist für 2019 einen Anstieg von +5,9% geg. Vj aus.

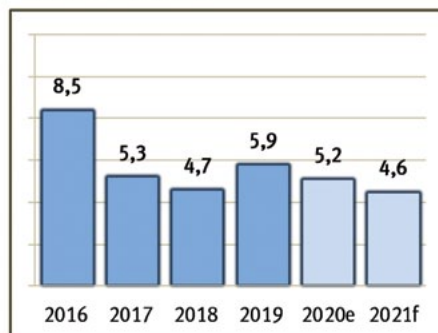
BRANCHENRADAR DASHBOARD | Ausgewählte Preisindizes

Verbraucherpreise (Inflation) | HVP



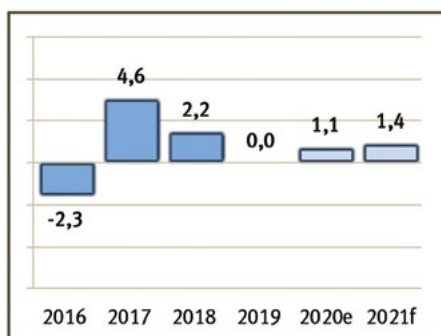
[Abw. geg. Vj in %]

Häuserpreisindex | total



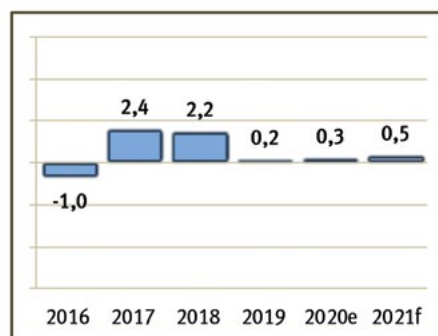
[Abw. geg. Vj in %]

Großhandelspreise | GHP



[Abw. geg. Vj in %]

Erzeugerpreise | EPI-Sachgüter



[Abw. geg. Vj in %]

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR [alle]

PROGNOSE: Wenngleich die Phase der Hochkonjunktur nun endgültig zu Ende ist, sind die Aussichten bis zum Fluchtpunkt der Projektion doch relativ zuversichtlich. Bei einem anhaltend hohen Preisauftrieb - die Inflation wächst konstant um etwa 1½ Prozent pro Jahr – erwartet das WIFO zwar für 2020 einen abermaligen Rückgang des Wirtschaftswachstums (BIP) auf real +1,2% geg. Vj, damit sollte aber die Talsohle erreicht sein. Für 2021 wird wieder ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts auf real +1,4% geg. Vj in Aussicht gestellt. Die Wachstumsbeiträge kommen aus allen Sektoren, insbesondere aber vom privaten Konsum. Dieser wächst bis 2021 stabil um real +1,6% pro Jahr. Auch die Bruttoanlageinvestitionen sollten weiterhin konstant wachsen, mit rund plus 1½ Prozent pro Jahr (sowohl insgesamt als auch bei Bauten) allerdings nur noch halb so rasch wie in den

Jahren davor. Mehr Bewegung zeigen hingegen die Prognosen für die Sachgütererzeugung und den Export. Erstere entwickelt sich im laufenden Jahr voraussichtlich nur seitwärts (real +0,4% geg. VJ), um im Folgejahr um so kräftiger zu wachsen (real +3,0% geg. VJ). Bei den Ausfuhren geht man für 2020 von einem Volumensanstieg um +2,4% geg. VJ aus und für 2021 um +3,0% geg. VJ.

Im Jahr 2020 schlägt allerdings das sinkende Wirtschaftswachstum aus 2019 nochmals auf den Arbeitsmarkt durch, wenngleich die Auswirkungen überschaubar bleiben. Denn die Beschäftigungslage (Anzahl der Erwerbstätigen) bleibt mit Wachstumsraten von rund einem Prozent pro Jahr weiterhin expansiv. Die Arbeitslosenquote entwickelt sich seitwärts, die Stundenproduktivität erhöht sich weiterhin moderat (+0,3% pro Jahr). Die anhaltend hohe Inflation von +1,5% geg. VJ im laufenden Jahr und +1,6% geg. VJ in 2021 resultiert u.a. aus den erwarteten Preissteigerungen auf den Rohstoffmärkten und einem wieder signifikanten Preisauftrieb bei den Großhandelspreisen von etwa über einem Prozent pro Jahr.

[Lesen Sie mehr Informationen zu den konjunkturellen Rahmenbedingungen in jedem BRANCHENRADAR]

Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich

2

Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Österreich

Die Bauwirtschaft bleibt auch im Jahr 2019 klar auf Wachstumskurs. Der Bauproduktionswert erhöht sich erlösseitig, also zu laufenden Preisen (nominal), um +5,5% geg. VJ. Die Bauleistung steigt damit insgesamt um € 2,33 Milliarden auf rund € 44,4 Milliarden. Der Höhenflug ist aber – wie bereits in den beiden Jahren davor – zu einem guten Teil preisgetrieben, erhöht sich doch auch der Baupreisindex Hochbau von

Bauproduktion | laufende Preise

	2018	2019	2020e	2021f
Bauproduktion in Mio. Euro				
Bauproduktion total	42.110	44.440	46.810	49.230
Wohnbau	19.110	20.320	21.420	22.700
Nicht-Wohnbau	12.020	12.490	13.000	13.530
Hochbau total	31.130	32.810	34.420	36.230
Tiefbau total	10.980	11.630	12.390	13.000
[Abweichung geg. VJ in %]				
Bauproduktion total	7,3	5,5	5,3	5,2
Wohnbau	6,5	6,3	5,4	6,0
Nicht-Wohnbau	7,9	3,9	4,1	4,1
Hochbau total	7,0	5,4	4,9	5,3
Tiefbau total	8,1	5,9	6,5	4,9

Datenbasis: Statistik Austria | Berechnungen & Prognose: BRANCHENRADAR

€ 32,8 Milliarden. Im Tiefbau steigt der Bauproduktionswert um € 650 Millionen auf total € 11,6 Milliarden, wobei die Wachstumsbeiträge hier primär die Verkehrsinfrastruktur, der Telekombereich und die Energieversorgung liefern. Der Hochbau wird im vergangenen Jahr wiederum vor allem vom Wohnbau angeschoben. Im Vergleich zu 2018 erhöht sich die Bauleistung um +6,3 Prozent. Das entspricht einem Zuwachs von € 1,21 Milliarden. Im Nicht-Wohnbau wächst der Bauproduktionswert um € 470 Millionen bzw. +3,9% geg. VJ. Die Wachstumsbeiträge kommen aus allen Gebäudetypen, insbesondere aber von Gebäuden des Bildungs- und Gesundheitswesens sowie von Industrie- und Lagergebäuden. Zudem entwickeln sich die Sparten Bürogebäude und Handelsflächen signifikant positiv.

Statistik Austria (BPI) um +3,3 Prozent geg. VJ. Nachfrageseitig (zu Preisen von 2018) liegt der Anstieg daher deutlich tiefer bei etwa +2,2% geg. VJ, nach plus 3,6% im Jahr davor. Zum skizzierten Preisauftrieb tragen, neben weitgehend ausgelasteten Produktionskapazitäten, zweifelsohne auch die in den letzten Jahren neu gezogenen gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Beschäftigung von Arbeitnehmern bei. Der vorläufige Schlusspunkt wurde im vergangenen Jahr mit der Umsetzung der EU-Entsenderichtlinie gesetzt. Speziell im Personalbereich erweisen sich jedoch ordnungspolitische Reformen für das Baugewerbe oftmals als Kostentreiber, deren finanzielle Auswirkungen nur bedingt durch Produktivitätserhöhung kompensiert werden können.

Erlösseitig angeschoben wird die Bauproduktion im Jahr 2019 von allen Bausegmenten, wobei sich Hochbau und Tiefbau prozentuell mit +5,4 Prozent geg. VJ bzw. +5,9% geg. VJ annähernd gleich rasch entwickeln. Im Hochbau erhöht sich die Bauleistung dadurch um € 1,68 Milliarden auf insgesamt

Baubeginne | Neue Gebäud

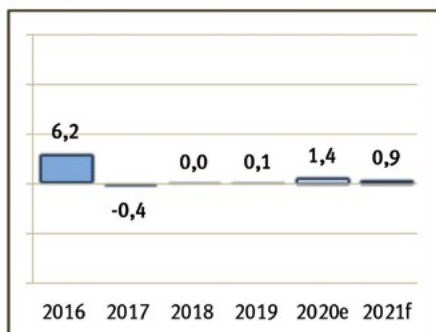
	2018	2019	2020e	2021f
Baubeginne (Neubau) Wohnbau in WE, NWB in Gebäuden				
Wohnbau total	55.573	58.360	57.910	55.790
EFH ZFH	17.645	17.660	17.900	18.070
MFH	37.928	40.700	40.010	37.720
Nicht-Wohnbau¹	1.891	2.076	2.200	2.260

Anm: ¹ ohne landwirtschaftliche Nutzbauten | Quelle: BRANCHENRADAR

Die zuletzt erfreuliche Konjunktur im Hochbau wird zudem von beiden Bauarten befeuert, wenngleich der Neubau rund zwei Drittel der Wachstumsbeiträge liefert. Insgesamt erhöht sich das Neubauvolumen im Jahr 2019 um +6,5% geg. VJ. Das entspricht einem Plus von knapp €1,13 Milliarden. Davon entfallen jedoch rund € 920 Millionen – also 80 Prozent – auf den Wohnbau (+8,4% geg. VJ) und „nur“ € 210 Millionen auf den Nicht-Wohnbau (+3,3% geg. VJ). Das anhaltende robuste Wachstum der Wohnbauproduktion stammt allerdings zu einem beträchtlichen Teil aus sich bereits im Bau befindlichen Gebäuden. Der Nachschub aus der Planungspipeline tendiert indessen Richtung Stagnation. Zwar wächst die Anzahl der Baubeginne im Jahr 2019 wieder signifikant, die Grenzen des Wachstums sind aber bereits klar erkennbar. Insgesamt erhöht sich

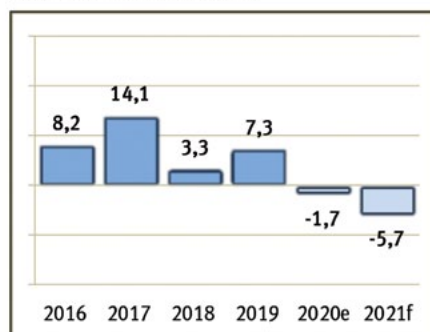
BRANCHENRADAR DASHBOARD | Baubeginne

Baubeginne EFH + ZFH | Wohneinheiten



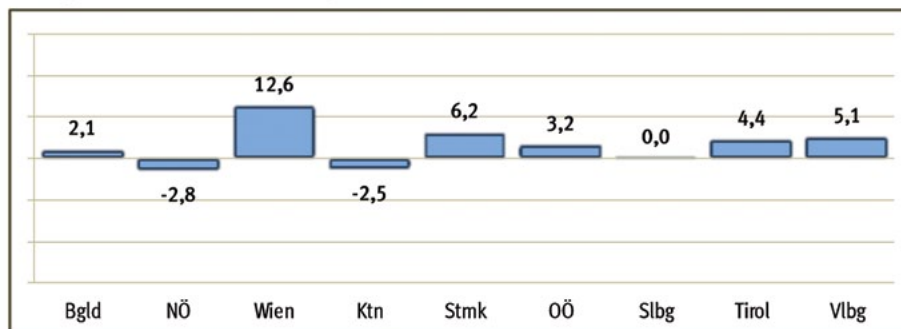
[Abw. geg. VJ in %]

Baubeginne MFH | Wohneinheiten



[Abw. geg. VJ in %]

Baubeginne Wohnbau 2019 vs. 2018 | Wohneinheiten



[Abw. geg. VJ in %]

Quelle: BRANCHENRADAR

die Anzahl der Baubeginne in neuen Wohngebäuden im vergangenen Jahr um +5,0% geg. VJ (2018: +2,2% geg. VJ) auf 58.360 Wohneinheiten. Bei EFH | ZFH stagnieren die Baustarts im Jahr 2019 bereits das dritte Jahr in Folge bei rund 17.700 Wohneinheiten. Der Objektwohnbau schafft allerdings noch einmal ein sattes Plus von 7,3% geg. VJ auf knapp 40.700 Wohnungen. Der Anstieg erfolgt zudem auf breiter Front. Lediglich in Niederösterreich und Kärnten sind die Wohnbaubeginne mit jeweils knapp minus drei Prozent geg. VJ rückläufig, Salzburg stagniert. Am stärksten wachsen die Baustarts einmal mehr in Wien (+12,6% geg. VJ). In der Bundeshauptstadt beginnt im letzten Jahr der Bau von 17.450 Wohneinheiten. Das sind um nahezu 2.000 Wohneinheiten mehr als im Jahr davor. Prozentuell signifikante Zuwächse gibt es zudem in der Steiermark (+6,2% geg. VJ), in Oberösterreich (+3,2% geg. VJ), Tirol (+4,4% geg. VJ) und Vorarlberg (+5,1% geg. VJ).

Im Nicht-Wohnbau steigt die Anzahl der Baubeginne im Jahr 2019 indessen substantiell, um beinahe zehn Prozent (+9,8% geg. VJ) auf insgesamt 2.076 Gebäude. Gleichzeitig sinkt allerdings die durchschnittliche Bruttogeschoßfläche (BGF) pro Gebäude um acht Prozent geg. VJ auf 1.460 Quadratmeter. Insgesamt wächst damit das flächenbezogene Bauvolumen (BGF) lediglich um rund ein Prozent geg. VJ auf etwas über drei Millionen Quadratmeter.

Auch die Renovierung wächst im vergangenen Jahr, erlösseitig und auf den ersten Blick, mit insgesamt +4,0% geg. VJ substantiell. Der Anstieg ist jedoch beinahe zur Gänze auf steigende Baupreise zurückzuführen. Bei einem offiziellen Preisauftrieb von +3,3% geg. VJ erhöht sich die Nachfrage mit +0,7% geg. VJ nur moderat. Und womöglich ist auch das noch um einen Tick zu viel, bildet doch der Baupreisindex von Statistik Austria primär den Objektneubau ab, nicht aber die Preisentwicklung am (privaten) Sanierungsmarkt. Einen Näherungswert für die Entwicklung der Sanierungspreise liefert das Baupreis-Modell von BRANCHENRADAR.com Marktanalyse. Und demnach liegt im Jahr 2019 der Preisauftrieb am Sanierungsmarkt bei +4,4% geg. VJ. Preisbereinigt entwickelt sich die Renovierung im Hochbau insgesamt daher nur seitwärts.

PROGNOSE: Unter der Annahme einer weitgehend stabilen Entwicklung der Baupreise (wir rechnen mit einem Preisauftrieb von durchschnittlich rund drei Prozent pro Jahr) wächst die Bauproduktion voraussichtlich weiterhin robust. Sowohl im heurigen, als auch im kommenden Jahr erwarten wir ein nominales Wachstum von rund fünf Prozent gegenüber Vorjahr. Nachfrageseitig liegt das Wachstum damit bei etwa zwei Prozent pro Jahr. Für 2021 rechnen wir mit einem Bauproduktionswert von insgesamt € 49,2 Milliarden. Die Wachstumsimpulse kommen weiterhin aus allen Bausparten, primär jedoch vom Hochbau (2020e: +4,9% geg. VJ | 2021f: +5,3% geg. VJ), der im laufenden Jahr 68 Prozent zum Wachstum beisteuert und im kommenden Jahr (2021) rund 75 Prozent. Dabei verliert die Neubauproduktion etwas an Schwung, im Gegenzug zieht das Renovierungsgeschäft leicht an. Im Neubau erwarten wir bis 2021 eine konstante Ausweitung der Bauproduktion um nominal rund fünf Prozent pro Jahr bzw. rund eine Milliarde

Euro jährlich. Der Wohnbau entwickelt sich weiterhin tendenziell besser als der Nicht-Wohnbau. In der Renovierung gehen wir von einem prozentuellen Anstieg der Bauleistung im selben Ausmaß aus. Die Wachstumsbeiträge aus dem Bestandsgeschäft erhöhen sich dadurch jährlich um rund € 100 Millionen, der Zuwachs ist allerdings zur Gänze im Wohnbau verortet. Für den Tiefbau prognostizieren wir im heurigen Jahr einen Anstieg des Bauproduktionswertes um +6,5% geg. VJ und weiteren +4,9% geg. VJ im Folgejahr. Bis 2021 summieren sich die Wachstumsbeiträge voraussichtlich auf knapp € 1,4 Milliarden. Die Baukosten könnten ab dem laufenden Jahr wieder leicht anziehen, zumal auch bei der Materialtangente wieder Erhöhungen zu erwarten sind. Der Kostenauftrieb sollte in jedem Fall aber erkennbar unter dem Anstieg der Baupreise bleiben.

Die zuletzt nachlassende Dynamik bei den Baustarts im Wohnbau setzt sich im laufenden und kommenden Jahr fort. Bereits heuer sinkt die Anzahl der Baubeginne moderat um -0,8% geg. VJ auf insgesamt 57.910 Wohneinheiten. Für das Folgejahr errechnen wir einen Rückgang von -3,7% geg. VJ auf 55.790 Wohneinheiten. Auslöser der Kontraktion ist der Geschoßwohnbau. Bis 2021 schrumpft die Anzahl der Baustarts auf rund 37.700 Wohneinheiten. Im Jahr 2020 sinkt die Anzahl der Baubeginne voraussichtlich um -1,7%

Baubewilligungen | Wohnbau

	2018	2019	2020e	2021f
Wohnbau-Bewilligungen Wohneinheiten				
Neubau total	54.817	57.365	59.890	57.700
Neubau EFH ZFH	18.422	18.300	18.700	18.480
Neubau MFH	36.395	39.065	41.190	39.220
Zu- und Umbauten	15.331	15.803	16.100	16.510

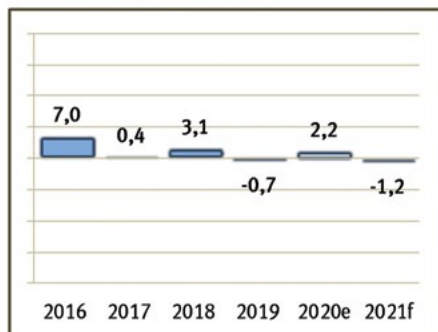
Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

geg. VJ, im Jahr 2021 sogar um -5,7% geg. VJ. Für EFH | ZFH prognostizieren wir hingegen ein leicht wachsendes Neubauvolumen, d.h. Baustarts für jährlich rund 18.000 Wohneinheiten. Auch im Nicht-Wohnbau kann man sich zumindest bis 2021 auf eine wachsende Anzahl von Baubeginnen einstellen. Für heuer gehen wir von einem Anstieg der Baustarts um +6,0% geg. VJ auf rund 2.200 Gebäude und im Jahr darauf (2021) von +2,7% geg. VJ auf 2.260 Gebäude aus. Da die durchschnittliche Bruttogeschoßfläche pro Gebäude vermutlich nur noch moderat sinkt, kann das Wachstum auch weitgehend auf die Entwicklung der Bruttogeschoßfläche umgelegt werden.

Abgeleitet werden die Baubeginne von den Baubewilligungen. Jene für den Wohnungsneubau brachen bekanntlich im Jahr 2018 mit -16,9% geg. VJ massiv ein. Zwar wird im Jahr 2019 wieder Boden gut gemacht (+4,6% geg. VJ) und auch für das laufende Jahr ist ein Anstieg um rund vier Prozent prognostiziert, der mittelfristige Trend zeigt aber klar nach unten. Im kommenden Jahr rechnen wir mit insgesamt 57.700 Wohneinheiten und damit um 3,7% weniger als im Jahr davor. Im Spitzenjahr 2017 wurden alles in allem fast 66.000 Wohnungen in neuen Gebäuden bewilligt. Vergleichsweise konstant wachsen indessen die Bewilligungen für Zu- und Umbauten in Wohngebäuden. Seit 2017 erhöhen sich die Genehmigungen jährlich zwischen drei und vier Prozent gegenüber Vorjahr. Diesen Trend schreiben wir weitgehend auch für die Jahre 2020 (+1,9% geg. VJ) und 2021 (+2,5% geg. VJ) fort.

BRANCHENRADAR DASHBOARD | Neubau-Bewilligungen Wohnbau

Neubau-Bewilligungen EFH + ZFH | Wohneinheiten



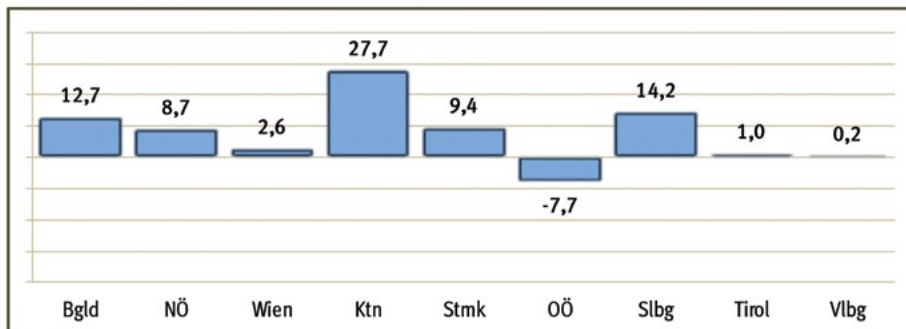
[Abw. geg. Vj in %]

Neubau-Bewilligungen MFH | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Neubau-Bewilligungen Wohnbau 2018 vs. 2017 | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Quelle: Statistik Austria | Prognose: BRANCHENRADAR

Im Jahr 2019 sinken die Baugenehmigungen für neue EFH | ZFH um -0,7% geg. Vj auf 18.300 Wohneinheiten. Im Geschöfwohnbau korrigiert sich die Anzahl der Bewilligungen, nach dem Einbruch im Jahr 2018 (-24,4% geg. Vj), wieder um +7,3% geg. Vj nach oben. Insgesamt kann daher mit dem Bau von etwas mehr als 39.000 Wohneinheiten begonnen werden. Überaus kräftig wächst im abgelaufenen Jahr die Anzahl der Wohnbaubewilligungen für Neuerrichtungen in Kärnten (+27,7% geg. Vj), Salzburg (+14,2% geg. Vj), im Burgenland (+12,7% geg. Vj), der Steiermark (+9,4% geg. Vj) und in Niederösterreich (+8,7% geg. Vj). In Wien erhöhen sich die Neubaugenehmigungen im Wohnbau um +2,6% geg. Vj auf knapp 15.300 Wohneinheiten. Tirol und Vorarlberg entwickeln sich seitwärts, Oberösterreich rückläufig (-7,7% geg. Vj).

(Lesen Sie mehr Informationen zum bauwirtschaftlichen Umfeld in jedem BRANCHENRADAR)

Wohnbau & Wohnbausanierung im Detail | Österreich



Wohnbau & Wohnbausanierung im Detail | Österreich

Wenngleich sich der Wohnungsneubau insgesamt hochexpansiv entwickelt, unterscheidet sich die Dynamik der Wohnbauproduktion je nach Gebäudetyp jedoch signifikant. So erhöhen sich im Jahr 2019 etwa die Investitionen in den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH | ZFH)

Wohnbauproduktion | Neubau

	2018	2019	2020e	2021f
Wohnbauproduktion Neubau				
	<u>Mio. Euro</u>		<u>Abw. VJ in %</u>	
Wohnungsneubau total	10.960	11.880	5,5	6,1
Fertigteilhäuser	1.020	1.070	5,6	6,2
Baumeisterhaus	2.600	2.710	5,9	4,2
DIY-Haus	230	220	-4,5	-9,5
Bauträgererrichtungen	1.000	1.070	4,7	9,8
EFH ZFH total	4.850	5.070	5,1	5,3
Eigentum	2.230	2.610	8,4	19,4
Miete	3.880	4.200	4,0	-1,4
MFH total	6.110	6.810	5,7	6,8

Quelle: BRANCHENRADAR

Wohnbauinvestitionen | Private Haushalte

	2018	2019	2020e	2021f
Wohnbau-Investitionen Private Haushalte				
	<u>Mio. Euro</u>		<u>Abw. VJ in %</u>	
Österreich total	19.300	19.100	2,4	0,3
Erwerb von Wohnraum	16.770	16.450	1,9	-0,7
Bestandsinvestitionen ¹	2.530	2.650	5,3	6,1

Anm: ¹Zu- und Umbauten, Thermische Gebäudesanierung inkl. Wärmebereitstellung, Solarenergie | Quelle: BRANCHENRADAR

mit insgesamt +4,5% geg. VJ nur etwa halb so rasch wie der Wohnungsneubau insgesamt. EFH | ZFH-Bauträgererrichtungen wachsen jedoch mit +7,0% überdurchschnittlich stark. Die Expansion kommt daher primär aus dem Geschoßwohnbau (+11,5% geg. VJ), wobei das Eigentumssegment mit +17,0% geg. VJ wiederum fast doppelt so rasch wächst wie der Neubau von Mietwohnungen (+8,2% geg. VJ).

Wenn es um Eigentum geht, treten allerdings als Käufer zunehmend institutionelle Investoren auf. Denn im Vergleich zu 2018 sinken im Jahr 2019 die Investitionen in den Erwerb von Wohnraum von Seiten privater Haushalte zur Selbstnutzung um -1,9% geg. VJ auf knapp € 16,5 Milliarden. Berücksichtigt man den anhaltend robusten Preisauftrieb am Häusermarkt, schrumpft die Nachfrage sogar um fast acht Prozent geg. VJ. Laut dem Häuserpreisindex von Statistik Austria erhöhen sich im Jahr 2019 die Preise für Wohnimmobilien im Bundesdurchschnitt um +5,9% geg. VJ, wobei sich die Preise am Markt für Erstbezüge (+5,8% geg. VJ) und am Sekundärmarkt (+5,6% geg. VJ) nahezu synchron entwickeln. Daran ändert offenbar auch das zweifelsohne überaus attraktive Zinsniveau für Fremdfinanzierungen wenig. Der Effektivzinssatz für Wohnbaudarlehen sinkt im Jahr 2019 auf 2,10 Prozent. Nichtsdestotrotz bleibt alles in allem im Berichtsjahr auch bei privaten Haus-

halten das Investitionsniveau hinsichtlich der Anschaffung von Wohnraum vergleichsweise hoch. Dazu tragen auch die steigenden Ausgaben für Zu- und Umbauten, sowie für Maßnahmen zur energetischen Gebäudeoptimierung bei. Zusammen mit den wachsenden Bestandsinvestitionen (+4,7% geg. VJ) werden von privater Seite im Jahr 2019 rund € 19,1 Milliarden Euro investiert (-1,0% geg. VJ).

Wohnbauinvestitionen | Energetische Gebäudeoptimierung

	2018	2019	2020e	2021f
Wohnbau-Investitionen Energetische Gebäudeoptimierung				
	Mio. Euro		Abw. VJ in %	
Wohngebäude total	3.586	3.701	4,1	5,8
Therm. Gebäudesanierung	1.450	1.502	4,1	5,6
Energieoptimierung	401	423	7,1	9,9
EFH ZFH total	1.851	1.925	4,8	6,5
Therm. Gebäudesanierung	1.439	1.466	2,5	3,8
Energieoptimierung	296	310	6,8	10,0
MFH total	1.735	1.776	3,3	4,9

Quelle: BRANCHENRADAR

(+2,4% geg. VJ). Zum einen, weil der Anteil bereits thermisch optimierter Gebäude im Objekt vergleichsweise höher ist, speziell bei geförderten Mehrfamilienhäusern. Zum anderen, weil die Personalressourcen in vielen Wohnbaugesellschaften zurzeit in hohem Ausmaß in Neubauprojekten gebunden sind.

Bei der thermischen Gebäudesanierung fließt im Jahr 2019 knapp die Hälfte der Investitionen (€ 1,43 Mrd.) in den Ersatz alter Fenster. Im Vergleich zu 2018 erhöhen sich die Ausgaben um +2,2 Prozent. In die Dämmung der Gebäudehülle – vorrangig durch das Anbringen von Wärmedämm-Verbundsysteme – oder die Geschoßdecken werden € 661 Millionen (+2,5% geg. VJ) investiert, in die Sanierung des Daches (inkl. allfälliger Dämmmaßnahmen) € 872 Millionen Euro. Die relativ hohen Ausgaben für den Fenstertausch resultieren im Wesentlichen aus der im Vergleich zu den beiden anderen Sanierungsbereichen deutlich höheren Sanierungsrate. Denn während im Jahr 2019 bei rund 1,5 Prozent aller Bestandsgebäude eine Dämmmaßnahme an der Gebäudehülle bzw. einer Geschoßdecke durchgeführt wird und bei weniger als einem Prozent eine Dachsanierung, liegt die Sanierungsquote bei Fenstern bei rund 2,5% des Wohnungsbestandes. Verantwortlich für die vergleichsweise hohe Sanierungsrate bei Fenstern ist zum einen die seit Jahren mit erheblichen

Die Investitionen im Bereich der energetischen Optimierung von Wohngebäuden erhöhen sich im Jahr 2019 insgesamt um +3,2% geg. VJ auf rund € 3,7 Milliarden. Die Zahlen umfassen sowohl die Einsätze privater Haushalte, als auch Investitionen von öffentlichen, genossenschaftlichen oder gewerblichen Investoren und verstehen sich exkl. USt. In die thermische Sanierung, also die energetische Optimierung der Gebäudehülle bzw. der Geschoßdecken, werden insgesamt € 2,97 Milliarden (+2,7% geg. VJ) investiert. Die Aufwendungen für Maßnahmen zur Energieoptimierung im Bereich der Gebäudetechnik belaufen sich auf € 733 Millionen (+5,2% geg. VJ). Generell entwickelt sich im Berichtsjahr die energetische Optimierung im kleinvolumigen Wohnbau (EFH | ZFH) mit +4,0% geg. VJ signifikant besser als im Geschoßwohnbau

Wohnbauinvestitionen | Thermische Gebäudesanierung

	2018	2019	2020e	2021f
Wohnbau-Investitionen Thermische Gebäudesanierung				
	Mio. Euro		Abw. VJ in %	
Wohngebäude total	2.889	2.968	3,3	4,7
Dämmung	645	661	2,7	5,7
Fenstertausch	1.404	1.435	2,8	4,1
Dachsanierung	840	872	4,7	4,9

Quelle: BRANCHENRADAR

Werbemaßnahmen verfolgte Markenpolitik der führenden Hersteller, zum anderen die geringeren Opportunitätskosten. Denn im Regelfall ist – bei wahrgenommenen gleichen energetischen Nutzen – ein Fenstertausch finanziell leichter zu stemmen, als eine neue Fassade oder ein neues Dach, allerdings mit deutlich höherer Convenience. In einem Einfamilienhaus sind Fenster und Haustüre gewöhnlich an einem Tag (höchstens zwei) ersetzt – ohne viel Schmutz und in Mitleidenschaft gezogenem Garten. Für die Sanierung der Gebäudehülle oder des Daches muss zumindest eine Woche eingeplant werden. Kollateralschäden an den Außenanlagen (wenn die Geschoßdecke gedämmt wird auch im Innenbereich) sind nicht ausgeschlossen, Schmutz bleibt allemal.

Wohnbauinvestitionen | Energieoptimierung

	2018	2019	2020e	2021f
Wohnbau-Investitionen Energieoptimierung				
	Mio. Euro		Abw. VJ in %	
Wohngebäude total	697	733	7,0	9,9
Solarthermie	31	30	0,0	0,0
Photovoltaik	67	58	1,7	10,2
Heizkessel Infrarot	376	405	8,6	11,1
Wärmepumpen	75	90	18,9	15,9
Warmwasser	148	150	-1,3	4,1

Quelle: BRANCHENRADAR

Investitionen mit dem Ziel der Energieoptimierung im Bereich der Gebäudetechnik betreffen im Jahr 2019 zu mehr als der Hälfte den Austausch alter Heizkessel, entweder durch den Kauf eines neuen Kessels oder der Installation einer Infrarotheizung. Insgesamt belaufen sich die Ausgaben für Heizkessel und Infrarotpaneele für den Gebäudebestand auf rund € 405 Millionen. Damit erhöhen sich die Einsätze im Vergleich zu 2018 um nahezu acht Prozent. Besonders gerne werden alte Heizanlagen allerdings gegen Wärmepumpen getauscht. Im vergangenen Jahr erhöhen sich die Investitionen um satte zwanzig Prozent geg. VJ auf € 90 Millionen. Damit sind die Wachstumstreiber im Bereich der Gebäudetechnik aber auch schon aufgezehrt. Denn sowohl die

Bestandsinvestitionen in die Solarthermie (-3,2% geg. VJ), als auch in Photovoltaik (-13,4% geg. VJ) entwickeln sich im Wohnbau rückläufig. Die Ausgaben für den Ersatz von Warmwasserspeichern stagnieren auf Vorjahresniveau. Insofern hakt es bei der Dekarbonisierung des Gebäudesektors gewaltig. Denn bekanntlich erzeugt auch das Heizen mit Biomasse, wie etwa Holz, CO2 (Holz verbrennt bekanntlich genauso rückstandsfrei wie Polypropylen), das in den einschlägigen Ökobilanzen lediglich mit der Schadstoffaufnahme der Pflanzen gegengerechnet wird. Ob allerdings das geplante Verbot der Neuinstallation von Öl- und Gasheizkesseln und der mittelfristig erzwungene Tausch diesbezüglicher Bestandsanlagen in einer freien, demokratischen und liberalen Gesellschaft eine angemessene Vorgangsweise ist, darf zumindest hinterfragt werden, zumal es einen deutlich effektiveren „Anreiz“, etwa für einen Ausstieg aus Öl gibt: und zwar einen hohen Ölpreis. Die Preisbildung bei Heizöl hängt erheblich von der Besteuerung ab. In Österreich liegt der Steueranteil aktuell in etwa bei dreißig Prozent des Verkaufspreises. Im Vergleich zu Treibstoffen ist der Preis für Heizöl steuerlich begünstigt. Das ist aber nicht in allen europäischen Ländern so. So liegt etwa in Italien, Ungarn oder Schweden der Steueranteil bei rund

fünfzig Prozent, in den Niederlanden sogar bei sechzig Prozent. Folglich ist in diesen Ländern Heizöl auch deutlich teurer als hierzulande. Anfang Jänner dieses Jahres kosten tausend Liter Heizöl in Österreich € 793,-. In Frankreich bezahlt man € 974,-, in Schweden € 1.149,-, in den Niederlanden € 1.191,-, in Italien € 1.333,- und in Dänemark € 1.394,-. Günstiger als in Österreich ist Heizöl am 13. Jänner 2020 bspw. in Deutschland mit € 734,-. Dort liegt die Besteuerung von Heizöl aber auch bloß bei 24 Prozent.

PROGNOSE: Die zuletzt stark unterschiedlichen Wachstumsraten im klein- und großvolumigen im Wohnbau gleichen sich bereits im heurigen Jahr an, da die Expansion im Geschoßwohnbau an Kraft verliert. Auch im kommenden Jahr entwickeln sich die Gebäudetypen voraussichtlich synchron. Die Investitionen in den Erwerb von Wohnraum durch private Haushalte ziehen im laufenden Jahr zwar wieder auf das Niveau von 2018 hoch, unter Berücksichtigung des anhaltend hohen Preisauftrieb bei den Häuserpreisen entwickelt sich die Nachfrage jedoch weiter negativ. Auch für 2021 ist mit keiner Trendwende zu rechnen.

Im laufenden und kommenden Jahr erwarten wir im Bereich der Gebäudetechnik wieder ein dynamischeres Wachstum als in der thermischen Sanierung. Wir gehen davon aus, dass die dem Klimawandel geschuldeten politischen Maßnahmenpakete zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes vor allem im Bereich der Gebäudetechnik Bewegung in die Nachfrage bringen. Die Anbieter von Bauelementen und Baustoffen sollten hingegen kurzfristig nicht allzu viel davon erwarten. Das Wachstum in der thermischen Wohnbausanierung erhöht sich bis 2021 voraussichtlich um durchschnittlich rund vier Prozent pro Jahr, der Bereich der Gebäudetechnik wächst allerdings mehr als doppelt so rasch.



Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

4

Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

Bauproduktion | Hochbau total

Hochbau total	2018	2019	2020e	2021f
Bauproduktion [vlf] in Mrd. Euro				
D-A-CH total	366,09	383,06	393,56	400,56
Deutschland	287,01	302,40	311,70	316,90
Österreich	31,13	32,81	34,42	36,23
Schweiz ¹	47,95	47,85	47,44	47,43
[Abweichung geg. VJ in %]				
DACH total	4,4	4,6	2,7	1,8
Deutschland	5,3	5,4	3,1	1,7
Österreich	4,9	5,4	4,9	5,3
Schweiz	-1,0	-0,2	-0,9	0,0

Anm: ¹laufender Wechselkurs | Quelle: BRANCHENRADAR

Baupreise | Hochbau total

D-A-CH	2018	2019	2020e	2021f
Baupreis Hochbau Abw. geg. VJ in %				
D-A-CH MW ungew.	2,9	2,7	2,8	2,4
Deutschland	4,4	4,5	4,7	3,6
Österreich	3,7	3,3	3,3	3,1
Schweiz	0,5	0,3	0,5	0,5

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

geg. VJ. In der Schweiz entwickelt sich der Neubau hingegen leicht rückläufig (-1,2% geg. VJ). Insgesamt erhöht sich im Jahr 2019 das Neubauvolumen in D-A-CH – nominal – um +5,5% geg. VJ auf € 204,3 Milliarden. Der Renovierungsmarkt dümpelt nachfrage-seitig in der gesamten Region weiter vor sich hin. Einzig infolge des vergleichsweise hohen Preisauftriebs wachsen in Deutschland und Österreich – nominal – auch die Bestandsmärkte signifikant um jeweils rund vier Prozent geg. VJ. Insgesamt erhöht sich in D-A-CH die Bauleistung in der Renovierung um nominal +3,6% geg. VJ auf € 178,8 Milliarden.

Auch in D-A-CH wächst der Hochbau im Jahr 2019 robust. Der Bauproduktionswert erhöht sich – zu laufenden Preisen – insgesamt um +4,8% geg. VJ auf nunmehr € 383,1 Milliarden. Die Wachstumsbeiträge kommen allerdings, wie bereits in den beiden Jahren davor, zur Gänze aus Deutschland und Österreich. In Deutschland erhöht sich der Bauproduktionswert um € 15,4 Milliarden (+5,4% geg. VJ), in Österreich um € 1,7 Milliarden (+5,4% geg. VJ). Die Schweiz entwickelt sich indessen lediglich seitwärts (-0,2% geg. VJ).

Sowohl in Deutschland als auch in Österreich ist das Wachstum aber stark preisgetrieben. In der Bundesrepublik erhöhen sich im Jahr 2019 die Baupreise im Hochbau um +4,5% geg. VJ, in Österreich lt. Statistik Austria um +3,3% geg. VJ. Das Preisniveau in der Schweiz bleibt indessen stabil. Nachfrageseitig wachsen die Märkte in Deutschland und Österreich daher deutlich flacher, um ein bzw. rund zwei Prozent geg. VJ.

In Österreich und Deutschland wird die Nachfrage im vergangenen Jahr primär vom Neubau angesprochen, wenngleich zu laufenden Preisen auch der Renovierungsmarkt Wachstumsbeiträge liefert. In beiden Ländern wächst der Neubau um +6,5%

Bauproduktion | Bauart

D-A-CH	2018	2019	2020e	2021f
Bauproduktion [vlf] in Mrd. Euro				
Neubau total	193,53	204,25	209,07	211,48
Deutschland	152,62	162,50	166,70	168,10
Österreich	17,31	18,44	19,37	20,38
Schweiz ¹	23,60	23,31	23,00	23,00
Renovierung total	172,56	178,81	184,49	189,08
Deutschland	134,39	139,90	145,00	148,80
Österreich	13,82	14,37	15,05	15,85
Schweiz	24,35	24,54	24,44	24,43

Anm: ¹laufender Wechselkurs | Quelle: BRANCHENRADAR

Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

Bauproduktion | Gebäudetypen

D-A-CH	2018	2019	2020e	2021f
Bauproduktion [vlf] in Mrd. Euro				
Wohnbau total	244,91	256,87	264,66	268,98
Deutschland	197,14	208,40	215,60	219,20
Österreich	19,11	20,32	21,42	22,70
Schweiz ¹	28,66	28,15	27,64	27,08
Nicht-Wohnbau total	121,18	126,19	128,90	131,58
Deutschland	89,87	94,00	96,10	97,70
Österreich	12,02	12,49	13,00	13,53
Schweiz	19,29	19,70	19,80	20,35

Anm: ¹laufender Wechselkurs | Quelle: BRANCHENRADAR

zurückgefahren. In Österreich und Deutschland wird der Wohnungsneubau im Wesentlichen durch die hohe Zuwanderung der letzten Jahre und sinkende Haushaltsgrößen befeuert

Die länderspezifische Wohnbaukonjunktur der letzten Jahre lässt sich auch an der Anzahl der Baubeginne festmachen. Während in der Schweiz die Anzahl der Baustarts seit 2018 sinkt, wird in Deutschland im Jahr 2018 mit dem Bau von +7,5 Prozent mehr Wohneinheiten begonnen als im Jahr davor, im vergangenen Jahr lag das Plus bei etwa zwei Prozent geg. VJ. In Österreich erhöht sich die Anzahl der Baubeginne im Jahr 2018 um +2,2% geg. VJ und im letzten Jahr um +5,0% geg. VJ. Insgesamt startet in D-A-CH im Jahr 2019 der Bau von rund 394.350 Wohneinheiten (Anm: Schweiz inkl. Bestandsmaßnahmen). Davon entfallen 284.400 Wohnungen auf Deutschland, 58.360 auf Österreich und 51.590 Wohneinheiten auf die Schweiz. Geht man von etwa rund 15.000 Zu- und Umbauten in der Schweiz aus (analog zu Österreich), wird daher in Österreich im Verhältnis zur Wohnbevölkerung am kräftigsten neu gebaut. In Österreich werden pro 1.000 Einwohner rund 6,6 Wohneinheiten errichtet, in der Schweiz 4,3 und in Deutschland 3,4 Wohneinheiten.

Baubeginne | Wohnungsneubau total

	2018	2019	2020e	2021f
Baubeginne (Wohnungsneubau) in Wohneinheiten				
D-A-CH total	387.793	394.350	399.710	394.690
Deutschland ¹	279.300	284.400	291.300	289.500
Österreich	55.573	58.360	57.910	55.790
Schweiz ²	52.920	51.590	50.500	49.400

Anm: ¹inkl. Wohnheimen, ²inkl. Bestandsmaßnahmen
Quelle: BRANCHENRADAR

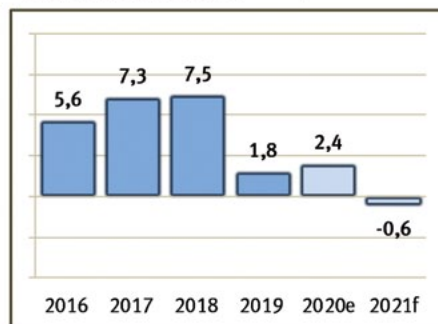
In Deutschland und Österreich liefern im Berichtsjahr – zu laufenden Preisen – sowohl Wohnbau als auch Nicht-Wohnbau Wachstumsbeiträge. In Deutschland erhöht sich der Bauproduktionswert im Wohnbau um +5,7% geg. VJ auf € 208,4 Milliarden, im Nicht-Wohnbau um +4,6% geg. VJ auf € 94,0 Milliarden. In Österreich liegen die Wachstumsraten bei +6,3% geg. VJ im Wohnbau (€ 20,3Mrd.) und bei +3,9% geg. VJ im Nicht-Wohnbau (€ 12,5 Mrd.). In der Schweiz kommen die Wachstumsimpulse indessen nur aus dem Nicht-Wohnbau. Im Jahr 2019 erhöht sich der Bauproduktionswert im NWB um +2,1% geg. VJ auf € 19,7 Milliarden. Der Wohnbau entwickelt sich hingegen rückläufig (-1,8% geg. VJ) auf € 28,2 Milliarden. Seit dem Volksentscheid für eine restriktive Zuwanderung wird der Wohnungsneubau sukzessive

Baubeginne D-A-CH | Wohnungsneubau total



[Abw. geg. VJ in %]

Baubeginne Deutschland¹ | Wohnungsneubau total



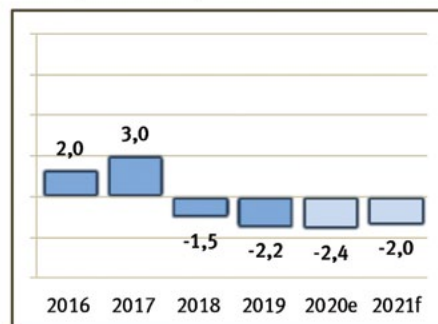
[Abw. geg. VJ in %]

Baubeginne Österreich | Wohnungsneubau total



[Abw. geg. VJ in %]

Baubeginne Schweiz | Wohnbau total



[Abw. geg. VJ in %]

Anm: ¹ inkl. Wohnheimen

Quelle: BRANCHENRADAR [alle]

PROGNOSE: Kurzfristig betrachtet ist der Ausblick für die DACH-Region insgesamt erfreulich. Der Neubausorgtspeziell in Deutschland und Österreich für die notwendigen Wachstumsimpulse, wenn gleich sich diese zunehmend abschwächen. Da die Produktionspipeline aber gut gefüllt ist, sollte der Aufschwung in beiden Ländern sowohl im Hochbau als auch im Nicht-Wohnbau bis 2021 anhalten. In Österreich stützt zudem eine sich wieder etwas dynamischer entwickelnde Sanierung den Markt. In der Schweiz kann das vergleichsweise hohe Niveau gehalten werden. Mittelfristig ziehen in D-A-CH aber Wolken am Horizont auf. In Deutschland und Österreich konsolidiert sich die Anzahl der Baugenehmigungen von neuen Wohngebäuden bei rund 300.000 bzw. 57.000 Wohneinheiten. In der Schweiz setzt sich die Kontraktion von rund minus zwei Prozent pro Jahr ungebrems fort.

Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

Baubewilligungen | Wohnungsneubau total

Hochbau total	2018	2019	2020e	2021f
Baubewilligungen (Wohnungsneubau) in Wohneinheiten				
D-A-CH total	418.636	416.335	419.090	414.700
Deutschland ¹	302.209	298.730	300.400	299.400
Österreich	54.817	57.365	59.890	57.700
Schweiz ²	61.610	60.240	58.800	57.600
[Abweichung geg. Vj in %]				
D-A-CH total	-2,4	-0,5	0,7	-1,0
Deutschland	0,6	-1,2	0,6	-0,3
Österreich	-16,9	4,6	4,4	-3,7
Schweiz	-1,5	-2,2	-2,4	-2,0

Anm: ¹inkl. Wohnheimen, ²inkl. Bestandsmaßnahmen
Quelle: BRANCHENRADAR

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



Warum können wir Wohnbau nicht neu denken?

Warum können wir Wohnbau nicht neu denken?

Die politischen Vorschläge für leistbares Wohnen greifen zu kurz. Sie fassen die Ursachen für steigende Baupreise und anziehende Mieten nicht an. Eine ungeschminkte Analyse über Unvermögen und Partikularinteressen entlang der Wertschöpfungskette „Wohnbau“ von *Andreas Kreutzer*.

„Wohnen“ ist in Österreich ein mächtiger Wirtschaftsfaktor. Die Wertschöpfungskette „Wohnen“ von der Baulandbereitstellung bis hin zum Facility-Management erwirtschaftete im Jahr 2018 eine Bruttowertschöpfung von rund 78 Milliarden Euro oder 21 Prozent des BIP. Allerdings sind seit dem Jahr 1980 auch die Baupreise im Wohnungs- und Siedlungsbau – inflationsbereinigt – um etwa fünfzig Prozent, die Mieten sogar um das doppelte gestiegen. Die Eindämmung des Preisauftriebs bei den Wohnkosten zählt in Österreich daher zu den wichtigsten politischen Anliegen. An Vorschlägen, dieses Ziel zu erreichen mangelt es nicht. Die Palette reicht von der Mietpreisbremse über die Abschaffung der Maklergebühr für Wohnungssuchende bis hin zu gesetzlichen Regelungen zur Baulandmobilisierung. Wie immer man zu diesen Ideen stehen mag, eines haben sie gemein – im besten Fall lindern sie den Schmerz. Die dem Preisauftrieb zugrunde liegenden Probleme werden aber nicht angepackt. Denn dass Bauen und Wohnen immer teurer wird, dass sich also die Baupreise und noch mehr die Mieten seit rund zwanzig Jahren mehr und mehr von der Inflation abkoppeln, ist ursächlich in Bereichen verortet, die von der Politik entweder überhaupt nicht thematisiert werden, denen tatenlos gegenüber gestanden wird oder aber, die durch die Währungspolitik der EZB befördert werden.

Preisauftrieb bei Grundstücken und Mieten vor allem in Ballungsräumen.

Aber alles der Reihe nach. Am Beginn stehen, wie in allen Wirtschaftssektoren, Angebot und Nachfrage. Ja, auch wenn das so manche nicht hören wollen. Wohnraum ist eine Ware, fast wie jede andere auch. In einigen Punkten stärker gesetzlich geregelt, aber ansonsten frei handelbar. Nur in einem Punkt unterscheidet sich Wohnraum von anderen Waren und Dienstleistungen elementar – Grund und Boden ist ein endliches Gut. Während etwa der Erzeugung und dem Vertrieb von Haustüren theoretisch kein Limit gesetzt ist, kann Bauland auf die Lage bezogen nicht vermehrt werden. Angebot und Nachfrage sind daher immer lokal determiniert. Es hilft nichts, dass Bauland im Waldviertel für acht Euro pro Quadratmeter angeboten wird, wenn sich die Nachfrage auf urbane und suburbane Zentren sowie die Siedlungsachsen konzentriert und dort das Angebot bei weitem übersteigt. Seit Beginn der 2000er Jahre haben sich die Grundstückspreise österreichweit im Durchschnitt verdoppelt. Alleine in den letzten drei Jahren lag der Preisauftrieb in Wien bei 145 Prozent, in Salzburg sogar bei 160 Prozent, in Linz und Innsbruck bei gut achtzig Prozent. Im Wiener Umland zahlte man im letzten Jahr um bis zu fünfzig

Warum können wir Wohnbau nicht neu denken?

Prozent mehr als drei Jahre davor, in Westösterreich zwischen vierzig und 55 Prozent. In anderen Regionen des Landes sind die Grundstückspreise hingegen gesunken, nicht zuletzt, weil trotz vergleichsweise geringer Nachfrage das Angebot stieg (es wurde überdurchschnittlich viel Agrarland in Bauland umgewidmet). So sanken etwa seit 2015 die Baulandpreise in den Bezirken Hollabrunn und Horn um jeweils knapp dreißig Prozent oder im Südburgenland um nahezu vierzig Prozent. Die Entwicklung der Grundstückspreise ist zweifelsohne eine der wesentlichen Ursachen für die Verteuerung von neuerrichteten Wohngebäuden in stark nachgefragten Regionen und indirekt auch im dortigen Gebäudebestand. Trotzdem fehlen bislang die politischen Konzepte, wie dem Preisauftrieb begegnet werden könnte, etwa durch befristete Flächenwidmungen mit sinkender Nutzungsintensität oder der Abschöpfung von Spekulationsgewinnen zugunsten der Bauherren.

Öffentliche Hand gibt die Steuerungsfunktion für leistbaren Wohnraum zunehmend ab.

Begünstigt wird der Preisauftrieb durch die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank. Denn Wohnungseigentum ist mittlerweile nicht nur für private Anleger eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Zunehmend drängen auch institutionelle Investoren auf den Markt. Alleine im Jahr 2018 stieg deren Investment am österreichischen Markt um 173 Prozent gegenüber Vorjahr auf 3,6 Milliarden Euro. In keinem anderen europäischen Land war die Steigerungsrate des Transaktionsvolumens im vergangenen Jahr höher. Mittlerweile werden sechs von zehn neuerrichteten Eigentumswohnungen nicht für den Eigenbedarf, sondern zur Weitervermietung gekauft. Die hohen Kaufpreise für Eigentumswohnungen schlagen dadurch voll auf die Mieten durch. Auch deshalb traf der Mietpreisauftrieb der letzten acht Jahre überproportional die Neuvermietung und hier insbesondere jene in Ballungsräumen. Wer seine 75 Quadratmeter Mietwohnung etwa Mitte der 80er-Jahre bezogen hat, zahlt heute im bundesweiten Durchschnitt inklusive Betriebskosten rund 420 Euro pro Monat. Wurde der Mietvertrag vor zwei Jahren abgeschlossen, fallen für die gleiche Kategorie durchschnittlich 690 Euro an, also um etwa zwei Drittel mehr. In Ballungsräumen ist mit zumindest 800 Euro pro Monat zu rechnen. Wer nun meint, mit Mietpreisbremsen oder ähnlichen Maßnahmen entgegenhalten zu können, versteht die Systematik des Marktes nicht wirklich. Denn der einzige Feind der Immobilienbranche ist der Leerstand. In Wien beispielsweise liegt dieser bei Wohnungen nach wie vor bei knapp zwei Prozent des Gebäudebestands. Möchte man Druck auf die Mietpreise ausüben, funktioniert das nur über eine steigende Leerstandsrate. Bei Gewerbeimmobilien liegt der Tipping Point bei sechs Prozent. Wenngleich also aktuell die Wohnbauproduktion brummt, wird nach wie vor zu wenig gebaut, um über einen signifikanten Leerstand Druck auf die Mieten auszuüben.

Warum können wir Wohnbau nicht neu denken?

Eigentlich wurde die Wohnbauförderung seinerzeit als politisches Vehikel für eine hohe, leistbare Wohnbauproduktion konzipiert. Heute ist davon wenig übrig. Die öffentliche Hand zieht sich quantitativ mehr und mehr von ihrer steuernden Rolle zurück. Lag die Neubau-Förderquote im Geschoßwohnbau in den 1990er-Jahren noch bei über neunzig Prozent, wurde in den letzten Jahren nur noch jede zweite Wohnung mit einer Förderung errichtet. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sank der Anteil des geförderten Neubaus in den letzten Jahren sogar unter dreißig Prozent. Im Gegenzug werden die qualitativen Auflagen für geförderte Wohnungen von Jahr zu Jahr höher, quasi analog zum allgemeinen politischen Trend: „mehr mitreden, aber substanziell weniger beitragen“

Produktivität am Bau sank in den letzten 25 Jahren um neun Prozent.

Dass die Kapazitäten am Bau zurzeit womöglich nicht ausreichen, um ein noch höheres Wohnbauvolumen zu stemmen, ändert an der Notwendigkeit einer erhöhten Wohnbauproduktion nichts. Vielmehr würde dadurch möglicherweise in der Bauwirtschaft sogar der Druck steigen, endlich auch im eigenen Bereich unausgeschöpfte Potenziale in der Arbeitsproduktivität zu heben. Denn das wäre bitter notwendig. Die Bauproduktion wuchs zwischen 1995 und 2018 im Durchschnitt nominal um rund drei Prozent pro Jahr. Der Anstieg war aber ausschließlich preisgetrieben. Die erbrachte Bauleistung entwickelte sich – trotz des Baubooms der letzten Jahre zwischen 1995 und 2018 sogar negativ. Damit ist die Bauwirtschaft nicht nur der einzige der großen Wirtschaftsbereiche, der Wachstum ausschließlich über Preiserhöhungen realisierte, sondern auch jener, der in den letzten knapp 25 Jahren keine Produktivitätsgewinne erzielen konnte. Ganz im Gegenteil, seit Mitte der 90er-Jahre verlor die Branche Jahr für Jahr an Effizienz. Im Durchschnitt sank die Arbeitsproduktivität – bezogen auf die insgesamt geleisteten Arbeitsstunden – um 0,6 Prozent pro Jahr. Als Erklärung für die schwache Performance wird gerne die hohe Personalintensivität in der Baubranche ins Feld geführt. Doch das Argument greift zu kurz, wie ein Vergleich mit dem ebenso beschäftigungslastigen Tourismussektor zeigt. Denn Beherbergungsbetriebe und Gastronomie erzielten im selben Zeitraum zumindest moderate Produktivitätsgewinne von jährlich durchschnittlich 0,4 Prozent. Seit 1995 ist die Arbeitsproduktivität im Tourismus um 7,5 Prozent gestiegen, am Bau um 9,3 Prozent gesunken. Über alle Wirtschaftsbereiche hinweg erhöhte sich die Arbeitsproduktivität zwischen 1995 und 2018 um knapp 33 Prozent oder 1,7 Prozent pro Jahr. Spitzenreiter waren der Finanzsektor und die Landwirtschaft mit einem durchschnittlichen Wachstum von 4,8 Prozent bzw. 4,7 Prozent pro Jahr. Bergbau und Sachgütererzeugung schafften jährlich durchschnittlich plus 3,8 Prozent.

Warum können wir Wohnbau nicht neu denken?

Besonders dramatisch ist das Ergebnis der Arbeitsproduktivität in den TGA-Gewerken und im Ausbaubereich. Während die Arbeitsproduktivität im Tiefbau um 18 Prozent über dem Durchschnitt des Sektors liegt und der Rohbau im Wohnbau um etwa drei Prozent, liegen der TGA- und Ausbau-Bereich um 14 Prozent darunter. Grund dafür ist auch der hohe Sanierungsanteil in beiden Gewerken. Denn die Sanierung ist zweifelsohne ein Produktivitätskiller. Bei der Neuerrichtung eines Objektwohngebäudes beträgt die Bruttowertschöpfung zu Faktorkosten pro Arbeitnehmer im Durchschnitt 63.000 Euro, in der Wohnbausanierung und -renovierung lediglich 38.000 Euro.

Für die zweifelsohne unzufriedenstellende Entwicklung der Arbeitsproduktivität im Bausektor gibt es eine Reihe von Gründen. Einer davon ist die mangelnde Industrialisierung.

Mangelnde Industrialisierung

Auf Österreichs Straßen fahren aktuell zwar mehr als 100.000 VW Golf der Baureihe VII, ein und dasselbe Mehrparteienhaus öfter als einmal zu errichten, ist für Architekten, viele Bauherren, aber auch politische Entscheidungsträger jedoch nicht opportun. Wenn es ums Wohnen geht, ist vordergründige Individualität Trumpf, „Losgröße 1“ der Standard. Aus Sicht der planenden Zunft ist diese Einstellung nachvollziehbar, denn Serienfertigungen würden das Arbeitsvolumen massiv reduzieren. Aber warum huldigen auch Politiker und Bauherren dem Fetisch „Individualität“? Dabei könnten schon mit klug geplanten Kleinserien im Umfang von rund 100 identischen Wohngebäuden die Baukosten um etwa ein Sechstel gesenkt werden, wenn gleichzeitig auch der behördliche Genehmigungsprozess harmonisiert und vereinfacht wird. Was spricht etwa gegen die Zulassung von „Typenhäusern“, die losgelöst von der jeweiligen Bauordnung ohne jegliches weiteres Bauverfahren bundesweit errichtet werden können, wenn die Bauklasse des Grundstückes stimmt? Österreichweit werden pro Jahr etwa 2.600 Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten errichtet. Eine Kleinserie beträfe daher nicht einmal jedes 25. neu errichtete Gebäude. Die Angst vor einem „Einheitslook“ im Wohnbau ist daher völlig unbegründet. In Österreich gibt es aktuell ungefähr 270.000 Wohngebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten in etwa 177.000 optisch deutlich unterschiedlichen Varianten. Selbst wenn in den nächsten dreißig Jahren das Unwahrscheinliche einträte, dass einhundert Prozent der jährlichen Neuproduktion von 2.600 Gebäuden in nur zehn unterschiedlichen Typenhäusern erbaut würde, reduzierte sich bei einem jährlichen Abriss von einem Prozent des Gebäudebestands die Variantenvielfalt lediglich auf 173.000 optisch unterschiedliche Gebäude. Monotonie sieht anders aus.

Warum können wir Wohnbau nicht neu denken?

Darüber hinaus schafft es die Baubranche aber auch nicht, die Produktionsprozesse auf den Baustellen entscheidend zu optimieren. Nach übereinstimmenden Ergebnissen unterschiedlicher und unabhängig voneinander durchgeführter Studien könnte auf Baustellen um gut ein Drittel effizienter gearbeitet werden. Alleine die aus mangelnder Aufsicht resultierenden Personalstehtzeiten liegen bei knapp zwanzig Prozent. Dazu kommen personenbedingte (10%) und störungsbedingte (4%) Unterberechnungen und einer verbesserbaren Baustellenlogistik geschuldete Auf- und Umräumarbeiten bzw. Materialsuche (8%). Obgleich der Bau vermutlich die arbeitsteilige Produktion erfunden hat, hapert es an den Schnittstellen zwischen den Gewerken nach wie vor. Zwar verstehen sich alle als „Partner“, die einer effektiven Kooperation zugrunde liegende Transparenz scheut man aber wie der Teufel das Weihwasser. Im Vordergrund steht die rechtliche Absicherung.

Allerdings erschwert auch eine vergleichsweise geringe Planungstiefe ein Anheben der Produktivitätspotentiale. Diese hat vor allem traditionelle Gründe. Der Zugang wurzelt in einer Zeit in der der Handwerker vor Ort gewöhnlich über mehr Material- und Ausführungswissen verfügte als der beteiligte Architekt. Ob dieses Know-how auf den Baustellen auch noch heute im selben Ausmaß vorhanden ist, sei dahingestellt. Tatsache ist: weil es schwerer ist, qualifizierten Nachwuchs zu rekrutieren, steigt der Anteil der ausländischen Arbeitskräfte ohne österreichische Fachausbildung kontinuierlich, im Jahr 2018 alleine im BUAG-Bereich auf über vierzig Prozent. Beschäftigte in TGA-Gewerken, bei Bodenlegern sowie Malern und Anstreichern also nicht einmal mitgezählt.

Nichtsdestotrotz hat sich am Planungsmodus nicht viel geändert, sieht man davon ab, dass eigene Haustechnikplaner zumindest im großvolumigen Wohnbau zur Norm geworden sind. BIM steckt ja noch in den Kinderschuhen. Speziell für Arbeiten im Ausbaubereich liegt aber nach wie vor vielerorts entweder nur eine rudimentäre Ausführungsplanung vom beauftragten Handwerksbetrieb vor oder manchmal nicht einmal eine solche. Als nicht förderlich für die Qualität des Planungsstandes erweist sich auch das im deutschen Sprachraum beliebte „baubegleitende planen“. Und das aus gutem Grund, stehen doch in vielen Bauprojekten durch den Bauherrn initiierte bzw. wegen Sondierungsmängeln notwendige Planungsänderungen quasi auf der Tagesordnung. Die ursprünglich als Effizienzmaßnahme ersonnene Planungsmethodik hat sich mittlerweile allerdings nicht nur zu einem unübersichtlichen Planungskracken entwickelt. Vielmehr lädt sie den Auftraggeber quasi dazu ein, selbst im weit fortgeschrittenen Bauprozess noch Planungsadaptionen zu bestellen. Im besten Fall kommt es dadurch nur zu zeitlichen Verzögerungen. Im schlimmsten Fall müssen

Warum können wir Wohnbau nicht neu denken?

bereits ausgeführte Bauteile wieder rückgebaut werden. Allerdings sind nachträgliche Planungsänderungen und Sondierungsdefizite für die Bauunternehmen eine nicht unwesentliche Quelle zur Ertragssteigerung. Denn die damit verbundenen finanziellen Nachforderungen an den Bauherren sind gewöhnlich weitaus besser kalkuliert, als das im Rahmen der Ausschreibung abgegebene Angebot. In den großen Baukonzernen sind die Abteilungen, die sich mit Claim Management befassen, mittlerweile stark angewachsen. Die Realisierung von leistbarem Wohnraum ist daher auch für die Bauwirtschaft eine Herkulesaufgabe. Denn am Ende des Tages geht es um nichts weniger als sich a) hinsichtlich der Bauprozesse aus der Komfortzone zu bewegen und b) die Geschäftsmodelle zu überdenken.

Innovationsfeindliche Grundstimmung

Dass es der Bauwirtschaft schwer fällt Produktivitätspotential zu heben liegt zudem aber auch in einer im ausführenden Sektor insgesamt innovationsfeindlichen Grundhaltung. Im Jahr 2015 (letzte verfügbare Zahlen) lag der Anteil der Ausgaben für Forschung und experimentelle Entwicklungen (F&E) bei gerade einmal 0,35 Prozent der Bruttowertschöpfung. Der Wert für alle Wirtschaftsbereiche lag bei 2,3 Prozent, also nahezu dem siebenfachen. Jetzt könnte man einwerfen, dass am Bau die Möglichkeiten für F&E eben beschränkt und die Innovationen in der Bauwirtschaft aus den vorgelagerten Wertschöpfungssegmenten, also der Zulieferindustrie kommen. Das tun sie auch, werden aber oftmals von den planenden und ausführenden Gewerken nur zögerlich aufgenommen. Ein anschauliches Beispiel ist etwa der Einsatz von Wohnraumlüftungen mit Wärmerückgewinnung. Obgleich es seit einigen Jahren taugliche Modelle gibt, die direkt mit den Fenstern montiert werden und wodurch man sich den üblichen Installationsaufwand zur Gänze erspart, setzt man nach wie vor auf klassische Systeme, die eine Montage von Lüftungskanälen erfordern. Smart Home macht sich zwar in der Presse ganz gut, tatsächlich werden Elektroinstallationen im Wohnbau aber nur äußerst selten als Bus-System ausgeführt. Dabei ist nicht zuletzt die Verwendung dieser Technologie eine Voraussetzung dafür, dass mit vorgefertigten Wandsystemen gebaut werden kann, in die nicht nur die Leerverrohrung integriert ist, sondern bereits auch Kabel eingezogen sind. Denn nur beim Einsatz eines Installationsbus hat die Verkabelung keinen Einfluss auf die individuelle Schaltung. Die Liste mit mehr oder weniger gescheiterten Produktinnovationen könnte noch lange fortgesetzt werden. Als Blockade erweisen sich in der Regel Partikularinteressen jener Gruppen, die sich durch eine Innovation, eine neue Technologie oder bloß durch ein alternatives Material bedroht fühlen. Und da infolge der arbeitsteiligen Planung und Produktion, der komplexen Zuliefererströme und des zum Teil widersprüchlichen ordnungspolitischen Rahmens die Anzahl der Stakeholder nahezu unüberschaubar ist, hockt im Prinzip hinter jeder Ecke ein Heckenschütze. Vielleicht ist es diese Erfahrung, warum es am

Warum können wir Wohnbau nicht neu denken?

Bau – überspitzt formuliert – ein Motto zu geben scheint: „Nur nicht rühren“, im wahrsten Sinne des Wortes.

Schlussendlich ist jedoch auch der Gesetzgeber in die Pflicht zu nehmen, trägt doch auch er maßgeblich dazu bei, dass Wohnraum teurer geworden ist. Abgesehen von den mitunter schwerfälligen Bewilligungsverfahren wurden in den letzten dreißig Jahren die Bauordnungen und Förderbestimmungen mit Anforderungen überfrachtet, die mit Wohnen im eigentlichen Sinn manchmal nur peripher zu tun haben, beispielsweise die verpflichtende Einrichtung von Parkplätzen, Gemeinschaftsräumen, großzügigen Kinderspielplätzen uvm. Hinzu kommen rein politisch motivierte energie- oder sicherheitstechnische Vorgaben, wenn einschlägige Lobbys gut gearbeitet haben. Eine Durchforstung der geltenden Rechtsnormen und eine weitgehend bundesweite Harmonisierung würden wahrscheinlich einen guten Teil der angedachten neuen Regelungen obsolet machen.

[Der Beitrag wurde in der Zeitschrift „Baureport“ veröffentlicht und ist auch als zirka 60-minütiger Vortrag buchbar. Nähere Informationen (inkl. Videotrailer) auf <http://www.kfp.at/DE/Kompetenz/Vortraege>]

kreutzerfischerpartner



Entwicklung der Arbeitsproduktivität 1995 - 2018

Basis: geleistete Arbeitsstunden | Angaben in %

	Ø pro Jahr	Insgesamt
Bauwirtschaft	-0,6	-9,3
Tourismus	0,4	7,5
IKT	1,2	21,8
Handel	1,7	32,9
Wirtschaft total	1,7	32,9
Industrie ¹	3,8	89,5
Landwirtschaft	4,7	119,9
Finanzwirtschaft	4,8	121,3

Anm: ¹ Bergbau, Sachgütererzeugung

Quelle: Statistik Austria | KREUTZER FISCHER & PARTNER

BRANCHENRADAR Studienprogramm 2020

Geschäftsfeld Bauen & Wohnen

6



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 unangefochtenen Alleinstellungsmerkmal.

Neben einer schriftlichen Branchen-Melderunde basiert jede Studie auch auf einem eigens durchgeführten Handelspanel, das Daten zu Ab- und Umsatz auf Herstellerseite liefert. Mit dabei sind der Baustoffhandel, der Bedachungsfachhandel, der Farbengroßhandel, der Sanitärgrößhandel, der Elektrogrößhandel sowie der Beschlags- und Holzgrößhandel. Zum anderen berechnen wir unabhängig von den Unternehmensmeldungen die Marktgröße und deren Verteilung anhand unseres Indikatorenmodells und evaluieren dieses mit einem Mengen-/Preisgerüst. Dabei nutzen wir sowohl Zahlen aus der öffentlichen Statistik, wie etwa der Konjunktur- und Baustatistik, als auch Daten aus eigenen Erhebungen. So sind etwa die Ergebnisse der jährlich im Herbst durchgeführten BRANCHENRADAR-Konjunkturbefragung „Bauen & Wohnen“ bei mehr als 2.100 Häuslbauern & Renovierern und rund 200 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 Antworten sinnvoll zu interpretieren

Zahlen, die sich auszahlen!

Der BRANCHENRADAR ist eine Multi-Client-Studie und wird im eigenen Auftrag erstellt. So wird die Unabhängigkeit der Studie sichergestellt und ein attraktives Preis-Leistungsverhältnis für unsere Kunden ermöglicht.

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 Branchenexperten
- Garantierte Unabhängigkeit
- Unschlagbares Preis-Leistungs-Verhältnis durch „Kosten-Sharing“

Wohl deshalb ist der BRANCHENRADAR häufig Entscheidungsgrundlage der Österreichischen Bundeswettbewerbsbehörde (BWB) in der Bewertung von Unternehmenszusammenschlüssen, Kartellen und Machtmissbrauch. Der BRANCHENRADAR ist die Markt- und Wettbewerbsstudie der Industrie und Handel in der D-A-CH-Region am meisten vertrauen.

BRANCHENRADAR®

der Anfang aller guten Entscheidungen ist eine EU-weit geschützte Wortmarke der BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH



BRANCHENRADAR Studienprogramm 2020

Geschäftsfeld: Bauen & Wohnen

Abdichtungsbahnen
Akustikdecken
Alarmanlagen
Aufzüge
Badewannen
Badezimmermöbel
Bauanschlussbänder **neu**
Bauglas
Bautenlacke
Betoninstandsetzung
Betonsteinpflaster
Betontechnik
Betonzusatzmittel & Fasern
Bewässerungssysteme
Boden- und Wandfliesen
Bodenbelags- und Parkettkleber
Bodenbeschichtungen
Brandabschottung
Brandmelder
Büromöbel
Chemischer Korrosionsschutz **neu**
Dachflächenfenster
Dachmaterial für geneigte Dächer
Dämmelemente für auskragende Bauteile
Dämmstoffe
Duschtassen & Duschrinnen (Sanitärabläufe)
Duschwände
Elastische Bodenbeläge & Laminat
Elektrohandwerkzeuge (gewerbliche)
Elektroschalter & Steckdosen
Estriche
Fassadenputze
Fenster & Hebeschiebetüren
Fensterbänke (Innen-Fensterbänke)
Fertigbeton-Wände & Decken
Fertigaragen & Carports
Fertigteilhäuser
Festbrennstoffherde, Speicher- & Kaminöfen
Feuerlöscher

Preis:
ab € 2.370,-
exkl. USt.

Feuerschutztüren
Flächenentwässerung
Fliesenkleber, Fugenmörtel und Spachtelmassen
Flüssige Bauwerksabdichtungen
Fugendichtmassen & PU-Schaum
Fußbodenheizungen
Garagentore
Gartenerde
Gartenmöbel (Outdoor-Möbel)
Gebäudereinigung
Gepolsterte Betten
Geschirrspüler für gewerbliche Anwendungen
Haushaltsroboter
Haustüren
Heizkessel
Heizkörper & Konvektoren
Holzschutzmittel & Lasuren
Industrietore
Infrarotheizungen
Innentüren
Kabelverlegetechnik
Klimasplitgeräte
Küchenarbeitsplatten
Küchenmöbel
Küchenspülen
Lichtkuppeln
Lüftungskanäle
Matratzen & Lattenroste
Mauersteine
Mietwäsche
Objekt-Holzbau
Parkett
Photovoltaik
Raumtrennsysteme
Reinigungsmaschinen für gewerbliche Anwendungen
Reinigungstrolleys
Rohrsysteme für Sanitär & Heizung
Sandwichpaneele **neu**
Sanitäre Installationsboxen **neu**
Sanitär- & Küchenarmaturen
Sanitärkeramik

Preis:
ab € 2.370,-
exkl. USt.

Saunen & Infrarotkabinen
Schachtbauwerke
Schrauben & Dübel
Sicherheitsleuchten
Sicherheitszylinder
Sofas & Sitzgarnituren
Sonnenschutzsysteme
Stahlzargen
Stationäre Zisternen zur Regenwassernutzung
Swimmingpools & Poolüberdachungen
Technische Isolierungen **neu**
Terrassendielen
Textile Bodenbeläge
Thermische Solarkollektoren
Thermisch-mechanische Schutzschalter
Transportbeton
Tresore
Türbeschläge
Türschließtechnik
Tür-Sprechanlagen
Vorgehängte Versorgungsleitungen
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden (Bekleidungsmaterial)
Wandfarben
Wandspachtelmassen
Wärmedämm-Verbundsysteme
Wärmepumpen
Warmwasserspeicher
Waschmaschinen & Trockner für gewerbliche Anwendungen
Waschraumhygiene
WC-Sitze
Whirlpools & Wellness-Duschen
Wintergärten (Systemlösungen) **neu**
Wohnraumlüftungen
Wohnungs- & Sicherheitstüren
Zaunsysteme

Preis:
ab € 2.370,-
exkl. USt.

Impressum:

BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH

1070 Wien | Wimberggasse 14-16 | www.branchenradar.com

Fotos: pexels.com, pixabay.com, commons.wikimedia.org,
pxhere.com, pixnio.com und maxpixel.net

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.**



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