

**30** Jahre

**BRANCHENRADAR**

Zahlen, die sich auszahlen.



N° 03

# BAU-Journal 2023

Deutschland-Ausgabe

Wien | Februar 2023



Impressum:

BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH

1070 Wien, Wimberggasse 14-16

Tel: +43 1 470 65 10-0 | [office@branchenradar.com](mailto:office@branchenradar.com)

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

FN 128712h Wien

ISBN:978-3-9500638-9-9

## Editorial

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

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

*Da wir einen besonderen Wert auf Kontinuität legen, finden Sie wie gewohnt im BRANCHENRADAR BAU-Journal 2023 einen Abriss aus unseren aktuellen Marktstudien zum konjunkturellen Umfeld sowie zur Entwicklung der Bauwirtschaft in Deutschland und D-A-CH. Zudem lesen Sie einen aufschlussreichen Beitrag zur Frage „Wie realistisch sind 400k?“, in dem wir das Wohnbauprogramm der Bundesregierung begutachten. Im Zuge dessen haben wir es uns auch nicht nehmen lassen, die Teuerung bei Baustoffen in der öffentlichen Statistik zu durchleuchten. Und weil wir die Dinge gerne zu Ende denken, sind wir beim Thema Bodenversiegelung ebenfalls auf eine spannende Erkenntnis gestoßen, welche wir gerne mit Ihnen teilen.*

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

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

Ihre  
Aferdita Bogdanovic  
Verkauf & Marktkommunikation



# Inhalt

- 07 |** 1 – Konjunkturelles Umfeld | Deutschland
- 11 |** 2 – Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Deutschland
- 17 |** 3 – Entwicklung im Hochbau | D-A-CH
- 21 |** 4 – Wie realistisch sind 400k? – Das Wohnbauprogramm der Bundesregierung
- 25 |** 5 – Die Teuerung bei Baustoffen in der öffentlichen Statistik
- 29 |** 6 – Kein Ende der Panikmache beim Thema „Bodenversiegelung“
- 33 |** 7 – BRANCHENRADAR, die Marktstudie der Industrie und Handel vertrauen
- 37 |** 8 – BRANCHENRADAR Studienprogramm 2023 | Deutschland  
Geschäftsfeld Bauen & Wohnen





Dominique Otto, Marktanalyse

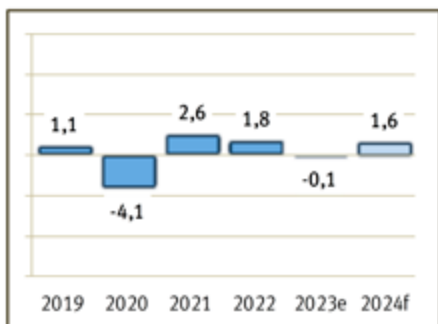
# Konjunkturelles Umfeld | Deutschland

Im Jahr 2022 verliert nicht nur das globale Wirtschaftswachstum erkennbar an Dynamik, auch in Deutschland sind erste Anzeichen einer Konjunktüreintrübung zu erkennen. Das Ifo-Institut erwartet in seiner Prognose vom Dezember d. J. für 2022 nur noch einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um real +1,8% geg. VJ. Im Jahr davor wuchs die Wirtschaftsleistung preisbereinigt noch um +2,6% geg. VJ. Angeschoben wird die Wirtschaft im vergangenen Jahr im Wesentlichen nur noch vom Konsum. Die privaten Konsumausgaben wachsen real um +4,6% geg. VJ. Infolge erhöhen sich auch die Importe robust um real +5,8% geg. VJ), während das Exportgeschäft deutlich an Dynamik verliert. Nach dem kräftigen Wachstum im Jahr 2021 (+9,7% geg. VJ) schafft man im letzten Jahr preisbereinigt nur noch ein vergleichsweise moderates Plus von 2,8% geg. VJ. Dazu passt ins Bild, dass die Bruttoanlageinvestitionen real auf Vorjahresniveau stagnieren. Die Investitionen in Bauten entwickeln sich sogar rückläufig (real -1,9% geg. VJ). Aufgrund der sich abschwächenden Konjunktur sind auch die positiven Effekte am Arbeitsmarkt überschaubar. Laut Ifo-Institut wächst die Anzahl der Erwerbstätigen im Jahr 2022 um +1,2 Prozent geg. VJ und das Arbeitsvolumen um +1,8% geg. VJ. Die Arbeitslosenquote sinkt marginal auf 5,3 Prozent (2021: 5,7%).

Das dominierende wirtschaftspolitische Thema ist im Jahr 2022 aber zweifelsohne die massive Teuerung. Abgesehen von mancherorts anhaltenden Lieferkettenproblemen gelten als Auslöser primär die sprunghaft ansteigenden Energiepreise, vor allem von Strom und Gas. Jedoch ziehen bereits im Vorfeld des Einmarsches von Russland in die Ukraine die Gaspreise kräftig an. Im Dezember 2021 kostet importiertes Erdgas um 270 Prozent mehr als zwölf Monate zuvor. Im vergangenen Jahr steigt der Preis dann nochmals im Jahresvergleich um nahezu 180 Prozent

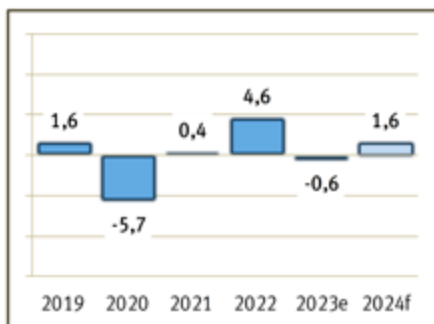
## BRANCHENRADAR DASHBOARD | Ausgewählte Konjunkturindikatoren

Bruttoinlandsprodukt | real



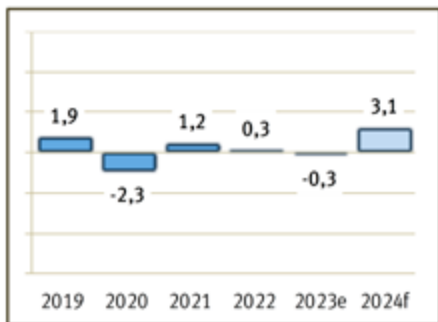
[Abw. geg. VJ in %]

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



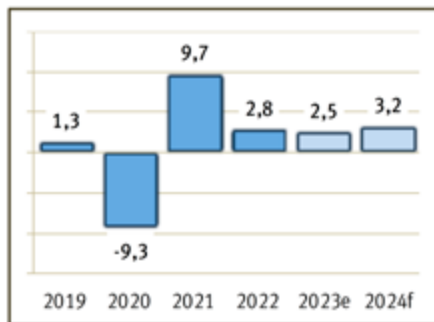
[Abw. geg. VJ in %]

Bruttoanlageinvestitionen total | real



[Abw. geg. VJ in %]

Exporte | real



[Abw. geg. VJ in %]

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

Quelle: Ifo-Institut [alle]

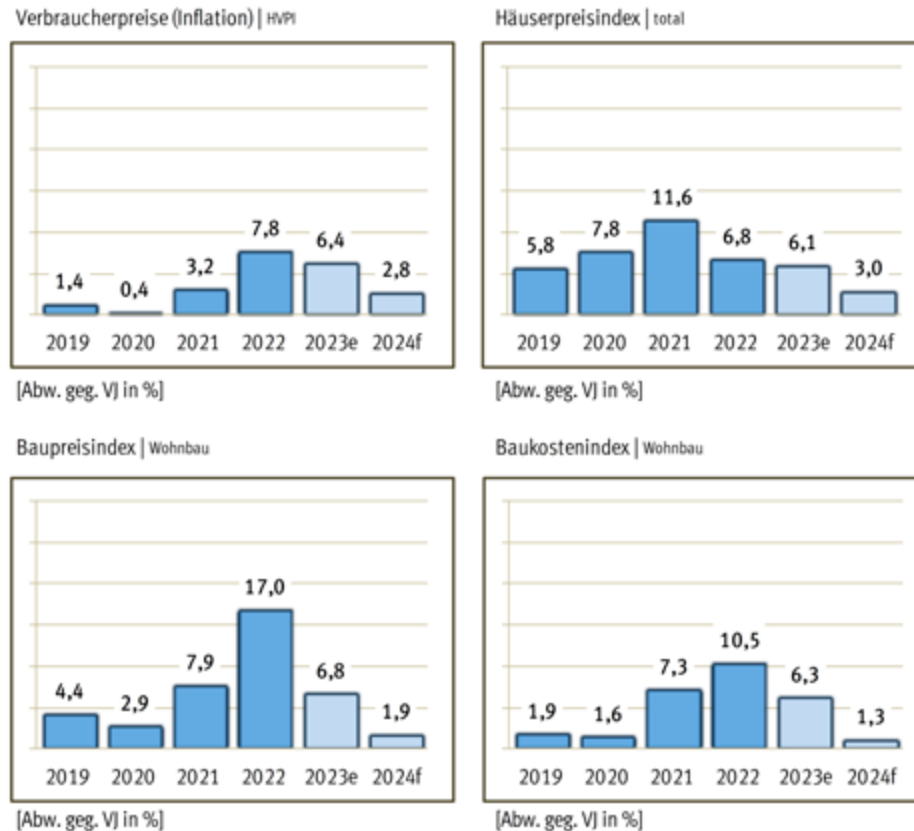
geg. VJ. Da die Preisbildung am Strommarkt nach Merit Order erfolgt, sich die Verkaufspreise also immer an den Entstehungskosten des teuersten Kraftwerks orientieren (im letzten Jahr sind das Gaskraftwerke, früher waren es Photovoltaik und Windkraft), ziehen in Folge auch die Strompreise kräftig an. Obgleich die EEG-Umlage zu Mitte des Jahres abgeschafft wird, erhöhen sich die Strompreise für Privathaushalte im Vergleich zu 2021 im Schnitt um etwa 30 Prozent. Daneben verteuert sich auch Erdöl ein weiteres Mal. Rohöl der Sorte Brent notiert im Jahr 2022 im Jahresdurchschnitt auf Dollarbasis um 42,0 Prozent höher als im Jahr davor, bei etwa \$ 101,- je Fass. So teuer war Rohöl zuletzt im Jahr 2014. Dass man an der Zapfsäule jedoch deutlich mehr zu zahlen hat als vor acht Jahren, liegt – abgesehen von mitt-

lerweile höheren Steuern – primär an der Tatsache, dass Raffinerien und Großhandel die Margen anheben. Sie weisen damit den Weg, der auch in vielen anderen Wirtschaftssektoren entlang der gesamten Wertschöpfungskette beschritten wird. Am Ende stehen Verbraucherpreise, die im Schnitt um +7,8% teurer sind als noch ein Jahr davor. Inflationstreiber sind im Jahr 2022 erwartungsgemäß „Energie-



## Konjunkturelles Umfeld | Österreich

### BRANCHENRADAR DASHBOARD | Ausgewählte Preisindizes



Quelle: Destatis, Ifo | Prognose: BRANCHENRADAR

men dokumentiert. Die steigende Konsumnachfrage erfolgt daher zu Lasten der Sparquote, welche laut Ifo-Institut im Jahr 2022 auf 11,0 Prozent absackt.

**PROGNOSE** Die ohnehin nur noch schwache Resilienz der deutschen Volkswirtschaft gegenüber den globalen ökonomischen Verwerfungen ist bereits mit einem Ablaufdatum versehen. Schon im heurigen Jahr dürften die negativen Auswirkungen auch die heimische Konjunktur empfindlich treffen. Nach Einschätzung des Ifo-Instituts droht im Jahr 2023 eine Stagflation: Das BIP stagniert auf Vorjahresniveau (real -0,1% geg. VJ), gleichzeitig bleibt die Inflation hoch. Die Verbraucherpreise dürften nochmals um rund sechs Prozent (+6,4% geg. VJ) steigen. Ein vergleichbares Szenario gab es zuletzt während der Ölkrise 1973/1974. Mit Dynamik glänzt im Jahr 2023 keiner der relevanten makroökonomischen Sektoren. Der Außenhandel wächst real nur moderat um etwa zwei Prozent geg. VJ. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben sowie die Bruttoanlageinvestitionen entwickeln sich preisbereinigt seitwärts (Bauten: real -3,3% geg. VJ). Negative Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt erwartet das Ifo-Institut aber kaum. Sowohl die Anzahl der Erwerbstätigen als auch die Arbeitslosenquote sollten auf Vorjahresniveau stagnieren. Obgleich als Folge der Teuerung die Nettolöhne/-gehälter je Beschäftigten vermutlich signifikant steigen (+4,9% geg. VJ), wird das Realeinkommen bei einer prognostizierten Inflation von 6,4 Prozent nochmals sinken. Nominal rechnet man mit einem Anstieg des verfügbaren Einkommens um +4,2% geg. VJ. Die Sparquote könnte deshalb auf 10,1% fallen.

produkte“ (+34,7% geg. VJ), darüber hinaus aber auch „Nahrungsmittel“ (+13,4% geg. VJ). Zudem steigen die Häuserpreise (+6,8% geg. VJ) noch einmal kräftig, insbesondere aber die Baupreise. Für den Wohnbau etwa dokumentiert Destatis einen Anstieg um +17,0% geg. VJ, obgleich die damit korrespondierenden Baukosten nur um +10,5% geg. VJ wachsen. Die Erwerbstätigen partizipieren an den höheren Unternehmensgewinnen jedoch nicht. Zwar erhöhen sich im Berichtsjahr die Nettolöhne/-gehälter je Beschäftigten um +3,9% geg. VJ und das verfügbare Einkommen – nominal – um +6,7% geg. VJ. Berücksichtigt man aber die Inflation von knapp acht Prozent, ist ein Sinken der Realeinkommen



2



Sabine Hengster, Projektmanagement

# Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Deutschland

Der Bauproduktionswert wächst im Jahr 2022 um +15,4% geg. VJ auf rund € 485,6 Milliarden. Damit werden 64,8 Milliarden Euro mehr verbaut als im Jahr davor. Was allerdings auf den ersten Blick einen Bauboom suggeriert, ist bei näherer Betrachtung weniger euphorisch. Denn wie bereits ausgeführt steigen die Baupreise im vergangenen Jahr substantiell: im Hochbau um +17,0%, im Tiefbau um +16,3% und insgesamt damit um +16,6% geg. VJ. Preisbereinigt bleibt vom Wachstum daher nichts übrig. Vielmehr sinkt die reale Bauproduktion des Hoch- und Tiefbaus im Vergleich zu 2021 um -1,2 Prozent. Erlösseitig expandieren im vergangenen Jahr indessen alle Bausparteien signifikant und erstaunlich synchron. Im Hochbau erhöht sich die Bauleistung nominal um € 53,6 Milliarden (+15,5% geg. VJ) auf € 399,0 Milliarden. Der Wachstumsbeitrag kommt zu 70 Prozent vom Wohnbau (+15,6% geg. VJ), der auf € 281,1 Milliarden hochzieht. Der Bauproduktionswert des Nicht-Wohnbaus klettert auf € 117,9 Milliarden (+15,2% geg. VJ). Im Verhältnis 60:40 verteilt sich der Zuwachs zwischen Neubau und Renovierung, sodass sich die Neubauleistung im Hochbau nominal auf € 238,5 Milliarden (+15,6% geg. VJ) erhöht und der Renovierungsmarkt auf € 160,5 Milliarden (+15,3% geg. VJ). Im Tiefbau wächst die Bauproduktion zu laufenden Preisen um rund elf Milliarden Euro (+14,9% geg. VJ) auf € 86,6 Milliarden. Preisbereinigt expandiert allerdings keine Bausparte signifikant. Der Neubau im Nicht-Wohnbau (real +0,2% geg. VJ), aber auch die Wohnbau-Renovierung (real +0,5% geg. VJ) stagnieren lediglich auf Vorjahresniveau, obgleich im Berichtsjahr das BAFA für die energieeffiziente Sanierung von Wohn- und Nicht-

## Bauproduktion | Laufende Preise

	2019	2020	2021	2022	2023e
<b>Bauproduktion   in Mrd. Euro</b>					
<b>Bauproduktion total</b>	<b>378,48</b>	<b>396,62</b>	<b>420,81</b>	<b>485,60</b>	<b>515,70</b>
Wohnbau	214,04	226,93	243,10	281,10	296,50
Nicht-Wohnbau	96,00	98,14	102,35	117,90	126,20
<b>Hochbau total</b>	<b>310,04</b>	<b>325,07</b>	<b>345,45</b>	<b>399,00</b>	<b>422,70</b>
<b>Tiefbau total</b>	<b>68,44</b>	<b>71,55</b>	<b>75,36</b>	<b>86,60</b>	<b>93,00</b>
<b>[Abweichung geg. VJ] in %</b>					
<b>Bauproduktion total</b>	<b>8,1</b>	<b>4,8</b>	<b>6,1</b>	<b>15,4</b>	<b>6,2</b>
Wohnbau	8,6	6,0	7,1	15,6	5,5
Nicht-Wohnbau	6,7	2,2	4,3	15,2	7,0
<b>Hochbau total</b>	<b>8,0</b>	<b>4,8</b>	<b>6,3</b>	<b>15,5</b>	<b>5,9</b>
<b>Tiefbau total</b>	<b>8,5</b>	<b>4,5</b>	<b>5,3</b>	<b>14,9</b>	<b>7,4</b>

Datenbasis: Ifo-Institut | Berechnungen & Prognose: BRANCHENRADAR

Wohngebäuden eine nach eigenen Angaben „Rekordsumme“ an Förderungen auszahlt. Entweder werden im Jahr 2022 Investitionen, die der Dekarbonisierung des Gebäudebestands dienen, mit anderen Renovierungsmaßnahmen abgetauscht, oder aber die Förderungen entwickeln keine Hebelwirkung. Das gilt insbesondere für das Renovierungsgeschäft im Nicht-Wohnbau, das im Berichtsjahr sogar -2,9% des Volumens von 2021 verliert und damit den Nicht-Wohnbau insgesamt um -2,4% geg. VJ nach unten zieht. Rückläufig entwickelt sich zudem volumensbezogen der Wohnungsneubau. Die reale Bauleistung sinkt um -1,5% geg. VJ, wodurch der Wohnbau insgesamt – trotz stabiler Renovierung – um -0,8% geg. VJ zurückfällt. Schlussendlich verkürzt sich real auch die Bauproduktion im Tiefbau, konkret um -1,4% geg. VJ.

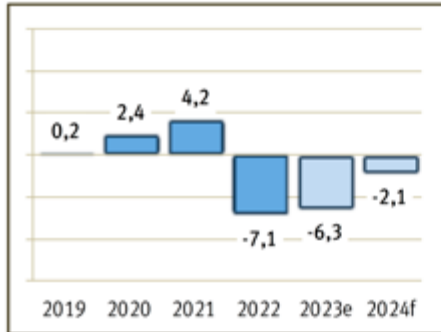
Die Stagnation im Wohnungsneubau kommt etwas überraschend, wuchsen doch die Neubaugenehmigungen in den letzten Jahren konstant. Allerdings führen rasch wachsende Baupreise, beschränkte Personalkapazitäten in der Bauwirtschaft und zuletzt auch steigende Finanzierungskosten dazu, dass mancherorts für 2022 geplante Bauvorhaben aufgeschoben werden. Erkennbar ist das insbesondere bei Eigenheimen (EFH | ZFH). Im Berichtsjahr hat sich das durchschnittliche Timelag zwischen Baubewilligung und Baustart erkennbar verlängert, wodurch im kleinvolumigen Wohnbau – trotz hoher Baugenehmigungen in den Jahren davor – um rund sieben Prozent weniger Baustarts gezählt werden als 2021. Die Anzahl der Baubeginne reduziert sich auf 111.400 Wohneinheiten. Im Geschoßwohnbau (MFH) stagniert die Anzahl der Baubeginne bei rund 188.000 Wohneinheiten (-0,2% geg. VJ). Im Nicht-Wohnbau erhöht sich der Rauminhalt der in Bau gesetzten Gebäude um +1,2% geg. VJ auf 228,9 Millionen Kubikmeter. Zudem verzögern vielerorts temporäre Lieferengpässe bei wichtigen Baustoffen den Baufortschritt. Wie sehr im Jahr 2022 Personal- und Materialmangel die Bautätigkeit lähmen, zeigen Daten aus der Konjunkturerhebung der EU-Kommission. Demnach betrachtet im Jahresdurchschnitt jeweils ein Drittel der befragten, in Deutschland tätigen Bauunternehmen eines der beiden Ärgernisse als das größte Hemmnis der Geschäftstätigkeit.

**PROGNOSE:** Der Ausblick auf 2023 ist wenig erfreulich, werden doch die Baustarts ein weiteres Mal sinken. Abgeleitet von den Baugenehmigungen und unter Berücksichtigung der gebäudespezifischen Zeitverzögerung bis zum Baustart inklusive möglicher Rebound-

## Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Deutschland

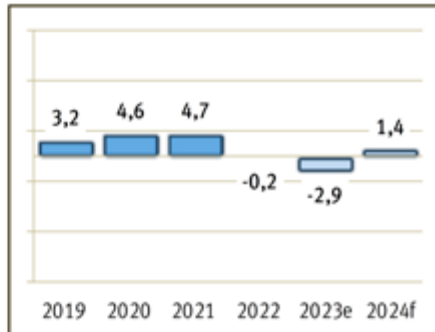
### BRANCHENRADAR DASHBOARD | Baubeginne

Baubeginne EFH + ZFH | Wohneinheiten



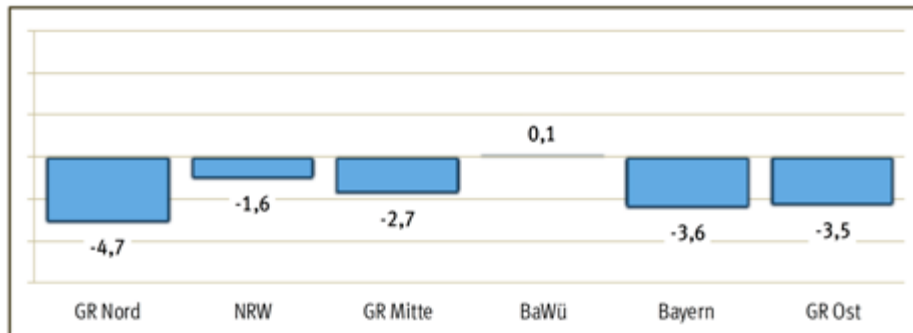
[Abw. geg. Vj in %]

Baubeginne MFH | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Baubeginne Wohnbau 2022 vs. 2021 | Wohneinheiten



[Abw. geg. Vj in %]

Quelle: BRANCHENRADAR

in den Fördermodellen die Neubauproduktion kurzfristig deutlicher dämpfen als ursprünglich angenommen wurde. Insbesondere die Einstellung der KfW 55-Förderung im privaten Wohnbau wirkt sich auf die Genehmigungszahlen negativ aus. Dabei ist das Upgrading der Förderungsbedingungen auf KfW 40 eine logische Konsequenz des neuen GEG, in dem das Niedrigstenergiehaus, also KfW 55 (30 bis 50kWh/m<sup>2</sup>), als unterer Standard definiert wird. Eine spezielle Förderung kann es daher nur für eine höhere Energieklasse geben und das ist eben KfW 40 (<30kWh/m<sup>2</sup>) oder Effizienzhaus 40. Bei Eigenheimen ist deshalb im laufenden Jahr nochmals mit einem Rückgang der Baugenehmigungen für neue Gebäude um -4,4% geg. Vj zu rechnen, obgleich eine Reform der Neubauförderung für 2023 angekündigt ist. Wir gehen aber davon aus, dass die lancierten Adaptionen erst 2024 vollwirksam greifen. Die Bewilligungszahlen im Geschoßwohnbau sollten sich indessen infolge der hohen Nachfrage nach Wohnraum bereits 2023 wieder erholen.

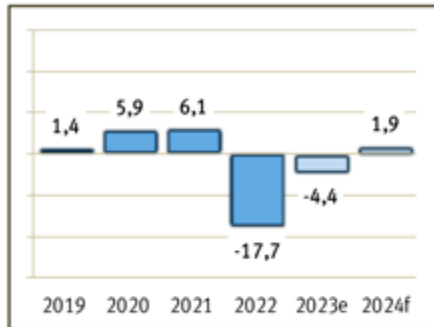
Die Baukonjunktur bleibt daher auch im laufenden Jahr schwach. Die Bauleistung wird voraussichtlich nochmals real um -1,0% geg. Vj schrumpfen. Zwar erhöht sich im Jahr 2023 die Bauproduktion im Hoch- und Tiefbau nominal um +6,2% geg. Vj, der Anstieg ist allerdings weiterhin alleine auf steigende Baupreise zurückzuführen. Im Hochbau rechnen wir im laufenden Jahr mit einem Preisauftrieb um +6,9% geg. Vj. Im Tiefbau erhöhen sich die Baupreise voraussichtlich um +7,5% geg. Vj. Alles in allem führt das zu Baupreiserhöhungen (Hoch- und Tiefbau) um +7,2% geg. Vj. Die Kontraktion der realen Bauleistung lässt sich zum überwiegenden Teil im Wohnungsneubau verorten. Im Vergleich zu 2022 sinkt der Bauproduktionswert preisbereinigt vermutlich um -2,8 Prozent. Die Wohnbau-Renovierung und der Neubau von Nicht-Wohngebäuden wachsen hingegen moderat um knapp ein Prozent geg. Vj. Die beiden anderen Bausegmente (Nicht-Wohnbau-Renovierung und Tiefbau) entwickeln sich seitwärts.

effekte (aufgeschobene Bauvorhaben) erwarten wir im kleinvolumigen Wohnbau ein Absinken des Neubauvolumens auf 104.400 Wohneinheiten (-6,3% geg. Vj). Zudem verbreitert sich die Kontraktion der Baubeginne im Wohnbau im laufenden Jahr auf den Objektwohnbau. Konkret rechnen wir bei MFH mit einem Rückgang um -2,9% geg. Vj auf 183.000 Wohnungen. Grund dafür sind sinkende Neubau-Genehmigungen in beiden Gebäudetypen. In EFH | ZFH werden im Jahr 2022 um -17,7% weniger Wohneinheiten zum Bau freigegeben als im Jahr davor, in MFH um -5,8 Prozent. Damit sinkt die Anzahl der genehmigten Wohneinheiten in neuen Gebäuden auf 99.100 (EFH | ZFH) bzw. 195.500 (MFH). Offensichtlich dürften die Änderungen

## Bauwirtschaftliche Gesamtentwicklung | Deutschland

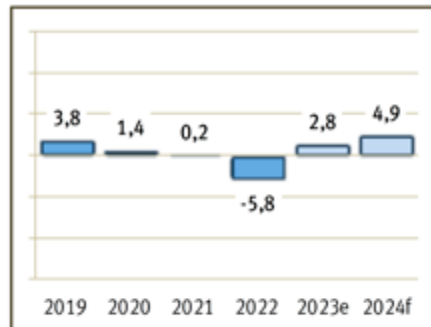
### BRANCHENRADAR DASHBOARD | Neubaubewilligungen Wohnbau

Neubau-Genehmigungen EFH + ZFH | Wohneinheiten



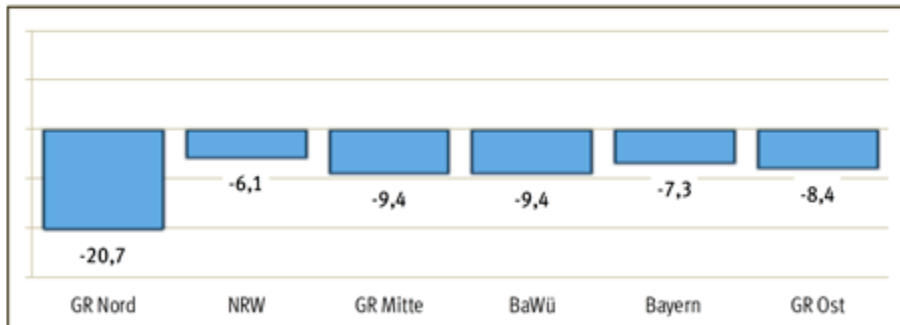
[Abw. geg. V] in %

Neubau-Genehmigungen MFH | Wohneinheiten



[Abw. geg. V] in %

Neubau-Genehmigungen Wohnbau total 2022 vs. 2021 | Wohneinheiten



[Abw. geg. V] in %

Quelle: Destatis | Prognosen: BRANCHENRADAR

[Mehr Informationen zum bauwirtschaftlichen Umfeld in jedem BRANCHENRADAR]







3



Heinrich Rüdiger, Research

# Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

Der Hochbau wächst im Jahr 2022 in D-A-CH rasant. Insgesamt erhöht sich der Bauproduktionswert – zu laufenden Preisen – um +15,2% geg. VJ auf €01,13 Milliarden. In Deutschland steigt die Bauleistung auf € 399,00 Milliarden (+15,5% geg. VJ), in Österreich auf € 47,86 Milliarden (+14,4 % geg. VJ) und in der Schweiz auf umgerechnet 54,27 Milliarden Euro (+13,6% geg. VJ). Zuwächse gibt es erlösseitig bei allen Gebäudetypen und beiden Bauarten. Allerdings ist die Expansion in Österreich und Deutschland zur Gänze auf steigende Baupreise zurückzuführen, in der Schweiz auf Preiserhöhungen und einer Aufwertung des Schweizer Franken

## Bauproduktion | Hochbau total

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

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

## Baupreise | Hochbau total

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

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

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

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

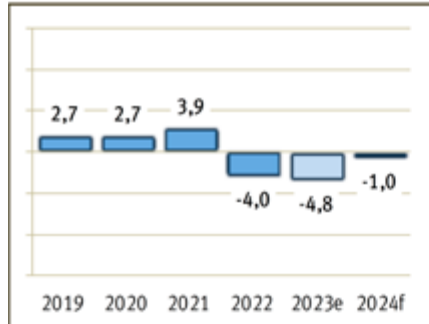
gegenüber dem Euro. Die Baupreise verteuern sich in Deutschland im Jahresabstand um +17,0 Prozent und in Österreich um +15,6 Prozent. In der Schweiz steigen die Baupreise in Schweizer Franken um +8,2% geg. VJ, in Euro um +16,2% geg. VJ. Real, also preis- bzw. aufwertungsbereinigt, entwickelt sich die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

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

## Entwicklung im Hochbau | D-A-CH

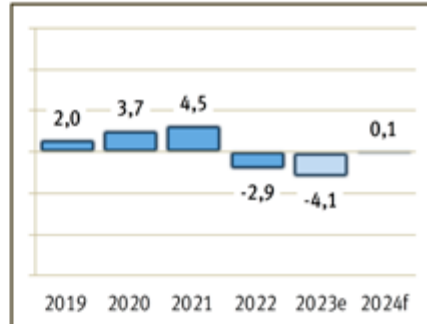
### BRANCHENRADAR DASHBOARD | Baubeginne D-A-CH

Baubeginne D-A-CH | Wohnungsneubau total



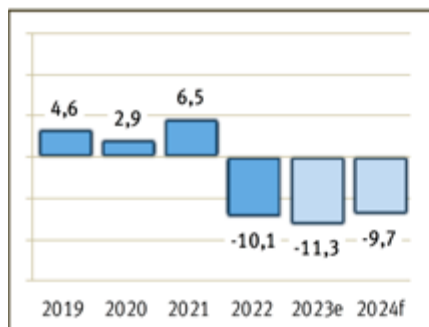
[Abw. geg. V] in %

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



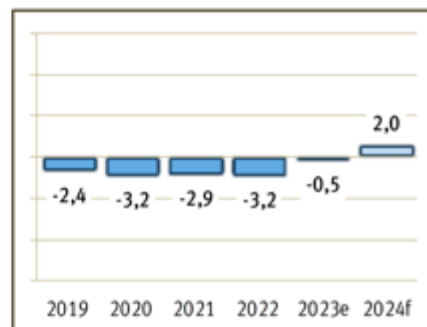
[Abw. geg. V] in %

Baubeginne Österreich | Wohnungsneubau total



[Abw. geg. V] in %

Baubeginne Schweiz | Wohnungsneubau total



[Abw. geg. V] in %

Baubewilligungen | Wohnungsneubau total

**Hochbau total**      **2019**    **2020**    **2021**    **2022**    **2023e**

Baubewilligungen (Wohnungsneubau) | in Wohneinheiten

<b>D-A-CH total</b>	<b>429.505</b>	<b>432.444</b>	<b>430.910</b>	<b>386.470</b>	<b>387.400</b>
Deutschland <sup>1</sup>	310.900	320.300	328.000	293.900	294.600
Österreich	70.310	62.830	57.010	46.670	45.900
Schweiz	48.295	49.314	45.900	45.900	46.900

[Abweichung geg. V] in %

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

Anm: <sup>1</sup>inkl. Wohnheime

Quelle: BRANCHENRADAR

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



4



Jasmina Peric, Projektassistentin

# Wie realistisch sind 400k?

## Das Wohnbauprogramm der Bundesregierung

Im Jahr 2022 hat man es nicht geschafft. Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuerrichteten Wohnungen (davon 100.000 Sozialwohnungen) wurde verfehlt. Es wurden sogar weniger Wohnungen in neuen Gebäuden genehmigt als in den Jahren davor. Mit rund 300.000 Wohneinheiten in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden schrumpften die Bewilligungen im vergangenen Jahr auf den tiefsten Stand seit 2016. Nichtsdestotrotz hat die deutsche Bundesregierung mit dem Wohnungsbauprogramm ein mächtiges Werkzeug ausgepackt, um leistbaren Wohnraum auf lange Sicht sicherzustellen. Denn man hat verstanden, dass günstige Mieten und leistbare Wohnungs- und Häuserpreise primär über die Angebotsseite, also eine Ankurbelung der Wohnbauproduktion, zu erzielen sind. Im Erkenntnisstand ist man damit weiter als beispielsweise in Österreich. Zwar steht auch hier das Thema von „leistbaren Mieten“ nach wie vor auf der sozialpolitischen Agenda, trotzdem ziehen sich die Wohnbaugesellschaften und Bauträger mehr und mehr aus der Neubauproduktion zurück. Ein wohl entscheidender Grund dafür liegt im sozialen Wohnbau nicht zuletzt am Umstand, dass in Österreich die Dotierung der Wohnbauförderung nicht mit den steigenden Baupreisen mithält. Wie Andreas Kreutzer in seinem aktuellen Buch „Das Ende der Maurerkelle – 30 Jahre Wohnbau in Österreich 1990-2020“ (ISBN 978-3-9500638-7-5) vorrechnet, hat in Österreich die Wohnbauförderung alleine zwischen 1990 und 2020 mehr als sechzig Prozent ihres ursprünglichen Wertes verloren. Weil die Dotierung gedeckelt wurde, die Baupreise in den dreißig Jahren im Schnitt aber um rund drei Prozent pro Jahr gestiegen sind. Darüber hinaus wurde die Wohnbauförderung oftmals zweckentfremdet verwendet. Alleine im geförderten Objektwohnbau werden heute von den in den letzten dreißig Jahren rund 550.000 neu errichteten Wohnungen rund 104.000 nicht dauerhaft bewohnt, obgleich die Förderbestimmungen Hauptwohnsitze vorschreiben.





Auch im heurigen Jahr rechnet Bauministerin Klara Geywitz bei Eigenheimen mit rückläufigen Werten, obgleich im Sommer die Nachfolgeregelung für das Baukindergeld starten soll. Gleichzeitig verweist sie auf einen Bauüberhang von 820.000 genehmigten Wohnungen und suggeriert damit ein enormes Potential, das kurzfristig abgerufen werden könnte. Das ist falsch. Denn ungefähr die Hälfte des Bauüberhangs stellen bereits in Bau befindliche Wohnungen. Das Potential genehmigter, aber noch nicht gestarteter Bauvorhaben ist deshalb deutlich kleiner. Genaue Daten dazu liefern die Marktmodelle des BRANCHENRADAR, die neben den genehmigten und fertiggestellten Wohnungen auch die Baubeginne berücksichtigen. Demnach befinden sich aktuell insgesamt rund 440.000 Wohneinheiten in der Pipeline. Das heißt, es wurde bereits mit dem Bau begonnen, die Fertigstellung steht aber noch aus.

Bei Eigenheimen sind vom ausgewiesenen Bauüberhang von 350.000 Wohneinheiten weniger als 30 Prozent (rund 100.000 WE) noch nicht bauwirksam. Knapp 90 Prozent davon wurde die Baugenehmigung erst in den Jahren 2021 und 2022 erteilt. Im Geschoßwohnbau steht der Baubeginn von zirka 280.000 Wohnungen noch bevor. Der Bauüberhang im Objektwohnbau liegt bei 470.000 Wohnungen. Zwei Drittel der auf den Baubeginn wartenden Wohneinheiten sind den Baugenehmigungen des letzten Jahres zuzuordnen. Tatsächlich nicht realisiert werden im kleinvolumigen Wohnbau in etwa drei Prozent aller Bewilligungen, im Objektwohnbau sechs bis acht Prozent. Alleine mit dem Bauüberhang werden sich 400.000 neue Wohnungen pro Jahr also nicht realisieren lassen. Somit drängt sich die Frage auf: Wie realistisch sind 400k?

Um diese Frage zu beantworten, macht es zum einen Sinn, einen Blick über die Landesgrenzen zu werfen. Österreich und die Schweiz haben rund zehn Prozent der Einwohner Deutschlands. Trotzdem wurden dort seit 2012 pro Jahr durchschnittlich mehr als 50.000 Wohnungen in neuen Gebäuden errichtet. Mit 400.000 Wohnungen pro Jahr läge Deutschland in Relation dazu nach wie vor um rund zwanzig Prozent darunter. Zum anderen ist zu berücksichtigen, wie sich der Wohnungsneubau in Deutschland bislang entwickelte. Zwischen 2008 und 2021 erhöhten sich die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohn- und Nicht-Wohngebäuden im Durchschnitt um +6,3% pro Jahr. Zwischen 2015 und 2021 lag das jährliche Wachstum im Schnitt noch immer bei +3,6 Prozent und in den Jahren 2020 und 2021 bei knapp drei Prozent. Erst die Kontraktion im letzten Jahr (2022) brach den zwölf Jahre anhaltenden, kontinuierlichen Aufwärtstrend und war zumindest in der Dimension nicht zu erwarten. Hätte sich

## Wie realistisch sind 400k?

Wohnbaugenehmigungen | Wachstumspfad

Jahr	IST	Prognose	Pfad +5%
Genehmigte Wohneinheiten in neuen Gebäuden			
2015	271.916		
2016	323.042		
2017	305.659		
2018	308.162		
2019	317.823		
2020	327.263		
2021	336.432		
2022	300.120		
2023		301.300	
2024		313.200	
2025			328.900
2026			345.400
2027			362.700
2028			380.800
2029			399.800

Quelle: Destatis

Jahr 2029 erreicht. Wie oben beschrieben, hatten wir bereits eine Periode mit kräftigerem Wachstum. Fünf Prozent pro Jahr sind also keine Vision. Freilich, 2029 fällt zwar voraussichtlich in die nächste Legislaturperiode, aber für hohe Ziele braucht man eben Zeit.

Darüber hinaus sind möglicherweise flankierende Maßnahmen notwendig, mit denen im ausführenden Sektor die notwendigen Baukapazitäten gesichert werden. In der Bauwirtschaft funktionieren Wohnbau und Nicht-Wohnbau wie kommunizierende Gefäße. Für die Errichtung beider Gebäudetypen greift man im Großen und Ganzen auf dieselben Personalkapazitäten zurück. Um sicherzustellen, dass für den Wohnbau die notwendige Anzahl an Arbeitskräften zur Verfügung steht, könnte die öffentliche Hand ihre Investitionen in Nicht-Wohngebäude beschränken. Beugt man so einer Überhitzung der Baukonjunktur vor, hätte das einen positiven Nebeneffekt an der Preisfront und die Baupreise würden langsamer steigen. Die Errichtung von Wohngebäuden wäre wieder leistbarer.

das Wachstum 2022 und in den Folgejahren mit drei Prozent pro Jahr fortgesetzt, wäre die Zielmarke von 400.000 neuen Wohnungen im Jahr 2027 übertroffen worden. Dass der Plan bereits im Jahr 2022 erfüllt wird, war ohnehin unrealistisch. Denn dafür hätten die Genehmigungszahlen binnen eines Jahres um knapp 64.000 Wohneinheiten (+18,9% geg. VJ) steigen müssen. Doch wer soll so einen sprunghaften Anstieg bauen, in Anbetracht der Tatsache, dass die Baukapazitäten jetzt schon an ihre Grenzen stoßen? Um das Ziel „400k“ zu erreichen, benötigt es zweifelsohne einen längeren Zeithorizont. Zumal es sich dabei ja nicht um ein singuläres Ereignis handeln soll, sondern ein Neubausvolumen beschreibt, das über einige Jahre gehalten wird. gehalten wird.

Folglich erscheint uns, ausgehend von den rund 300.000 genehmigten Wohneinheiten im Jahr 2022, folgender Wachstumspfad machbar: Im heurigen Jahr rechnen wir – wie bereits im Beitrag zur Bauwirtschaftlichen Gesamtentwicklung skizziert – mit einer Stagnation der Neubaubewilligungen auf Vorjahresniveau. Zwar dürften die Zahlen im kleinvolumigen Wohnbau nochmals sinken, im Geschoßwohnbau wird aber bereits wieder mehr genehmigt als im Jahr davor. Für 2024 stellen wir alles in allem einen Anstieg um vier Prozent geg. VJ in Aussicht. Und falls in den Folgejahren die Neubaugenehmigungen jährlich um fünf Prozent wachsen, wäre die Zielmarke von 400.000 Wohneinheiten im





5



Clemens Posch, Reporting & Lektorat

# Die Teuerung bei Baustoffen in der öffentlichen Statistik

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

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

## Preisentwicklung ausgewählter Baustoffe | 2022

Erzeugerpreise	2022
Abweichung geg. VJ in %	
Betonstahl in Stäben	31,6
Faserplatte	30,5
OSB-Platte	2,9
Portland-Zement	17,9
Frischbeton (Transportbeton)	9,6
Hintermauerziegel	8,7
Türen, Fenster aus Kunststoff	16,9
Dachziegel	12,3
Bitumenbahn	30,2
Schaumstoffplatte	21,1
Schrauben	15,2
Gipskartonplatte	14,4
Wandfarben	14,8
Polyethylenrohr	19,6
Sanitärkeramik	7,2
Wandfliesen	12,8
Parkettböden	20,5
Laminatböden	21,0

Quelle: Destatis

Demnach verteuert sich etwa Betonstahl in Stäben, Faserplatten und Bitumenbahnen im Jahresabstand um rund dreißig Prozent, Parkett- und Laminatböden, Schaumstoffplatten und Polyethylenrohre um ungefähr 20 Prozent sowie Portland-Zement, Kunststofffenster, Schrauben, Gipskartonplatten und Wandfarben zwischen 15 und 18 Prozent. Ebenso signifikant, wiewohl langsamer als die Materialpreise insgesamt, steigen zudem – lt. Erzeugerpreisindex – die Verkaufspreise bspw. für Frischbeton (+9,6% geg. VJ), Hintermauerziegel (+8,7% geg. VJ) und Sanitärkeramik (+7,2% geg. VJ). Der Preisauftrieb bei Dachziegel (+12,3% geg. VJ) und Wandfliesen (+12,8% geg. VJ) orientiert sich an der Teuerung des den Baukosten zugrunde liegenden Materialaufwands.

Als aufschlussreich erweist sich ein Vergleich der Preisentwicklung in Deutschland mit jener in Österreich. Im Nachbarland werden die Preise für Baumaterial im Großhandelsindex erfasst. Erhoben werden die Daten von Statistik Austria im institutionellen Großhandel. Im Gegensatz zu Deutschland handelt es sich dabei in der Regel um Großhandels- und nicht um Erzeugerpreise. Ungeachtet der unterschiedlichen Preisebenen entwickeln sich in den beiden Ländern die Baustoffpreise in einigen Warengruppen verblüffend gleichförmig, in anderen wiederum konträr. Nahezu synchron ist die Preisentwicklung bspw. bei Stahlprodukten, Holzwerkstoffen, Dämmstoffen oder Sanitärprodukten. Mehr oder weniger deutliche Unterschiede gibt es hingegen u.a. bei Mauerziegel, Gipskartonplatten, Kunststoffrohren oder Wandfliesen. In Österreich erhöht sich der Preis für Hohlblockziegel um +11,7% geg. VJ, in Deutschland jener für Hintermauerziegel um +8,7% geg. VJ. In Österreich verteuern sich 2022 im Jahresabstand Gipskartonplatten um +20,5% und Polyethylenrohre um +23,2%, in Deutschland indessen nur um +14,4 bzw. +19,6 Prozent. Wandfliesen kosten in Deutschland im Schnitt um +12,8% mehr als im Jahr davor,

## Die Teuerung bei Baustoffen in der öffentlichen Statistik

in Österreich um +19,3 Prozent. Über die Gründe des höheren Preisauftriebs in Österreich kann nur spekuliert werden. Möglicherweise resultieren die Differenzen aus den unterschiedlichen Wertschöpfungssegmenten, auf denen die Verkaufspreise erfasst werden. Damit ließe sich die höhere Teuerung in Österreich im Großhandel verorten. Denkbar wäre aber auch, dass in Österreich die Hersteller ihre Marktmacht effektiver als in Deutschland umsetzen können und deshalb die Verkaufspreise kräftiger erhöhen. Speziell bei Mauerziegel, Gipskartonplatten und Rohrsystemen ist in Österreich die Anbieterkonzentration vergleichsweise hoch. Kann es sein, dass man deshalb in Österreich um einen Tick teurer einkauft als in Deutschland?

[Mehr Informationen zur Preisentwicklung in jedem BRANCHENRADAR]



6



Katrin Fischer, Rechnungswesen

# Kein Ende der Panikmache beim Thema Bodenversiegelung

**Der aktuelle Versiegelungsgrad in Deutschland liegt lediglich bei rund sechs Prozent der Staatsfläche, berichtet Andreas Kreutzer**

Deutschland steht gewiss vor einer Reihe von Herausforderungen, ein Versiegelungsproblem aber gibt es nicht. Dass trotzdem viele glauben, das Land sei bereits zubetoniert, hat im Wesentlichen mit einer unseriös geführten Diskussion zu tun. Tatsache ist: Im Jahr 2021 ist bundesweit lediglich 6,4% der Landesfläche versiegelt. Als versiegelt gelten für Siedlung, Verkehr, Gewerbe, Handel, Bergbau etc. bebaute oder anderwärtig befestigte Flächen. Flächenversiegelung ist damit die Abdeckung des Bodens mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht.

Zu den Fakten: Die deutsche Staatsfläche erstreckt sich mit Stichtag 31.12.2021 über rund 357.592 Quadratkilometer. Laut deutschem Bundesumweltamt werden rund 33.709 Quadratkilometer als Siedlungsland genutzt, weitere 18.104 Qua-

## Flächeninanspruchnahme in Deutschland | 2021

Jahr 2021	Total	GR Nord	NRW	GR Mitte	BaWü	Bayern	GR Ost
Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen an der Landfläche   in Prozent							
Flächen total	14,5	15,2	23,8	15,9	15,0	12,5	11,7
Siedlungsfläche	9,4	10,0	16,8	9,4	9,4	7,7	7,9
Verkehrsfläche	5,1	5,1	7,0	6,5	5,6	4,7	3,9
[Bezogen auf Landesfläche in %]							
Versiegelungsgrad total	6,4	6,8	10,6	7,2	6,8	5,6	4,8

Quelle: Bundesumweltamt

dratkilometer entfallen auf Verkehrsflächen. Insgesamt beträgt die Flächeninanspruchnahme damit 51.813 Quadratkilometer. Das entspricht 14,5% der Landesfläche. Allerdings sind die beanspruchten Siedlungs- und Verkehrsflächen nicht gleichzusetzen mit der versiegelten Fläche, obgleich Umwelt-Lobbyisten und viele Medien dies bisweilen tun.

Denn im Schnitt sind laut Bundesumweltamt lediglich 45,5% der beanspruchten Fläche tatsächlich versiegelt. Auf knapp 55 Prozent kann Regenwasser ungehindert versickern, weshalb auch das Bundesumweltamt dem größeren Teil der Siedlungs- und Verkehrsflächen biologisch produktive Böden attestiert. Klammert man die Metropolen Berlin, Hamburg und Bremen aus, sind im Jahr 2021 je nach Bundesland lediglich 3,4% (Mecklenburg-Vorpommern) bis 10,6% (NRW) der Landesfläche versiegelt. Und selbst in den zuvor ausgeschlossenen Städten ist der Versiegelungsgrad überschaubar. Im Jahr 2021 sind in Berlin 34,7% der Stadtfäche verbaut, zubetoniert oder asphaltiert, in Bremen 27,2 und in Hamburg 28,9 Prozent. Also wo liegt das Problem?

Für die aufgeheizte und mancherorts unseriös geführte Diskussion (bebaute Flächen = versiegelte Flächen) zum Thema Bodenversiegelung gibt es mehrere Gründe. Zum einen ist da das erklärte Ziel der Bundesregierung, die jährliche Neu-Inanspruchnahme von Böden bis 2030 auf 110 Quadratkilometer zu reduzieren. Zuletzt wurden pro Jahr rund 200 Quadratkilometer benötigt. In den 2000er-Jahren war es allerdings noch doppelt so viel. Bis 2050 soll laut EU-Kommission der Netto-Neuverbrauch an Böden sogar auf Null gesenkt werden. Neues Bauland gibt es ab dann nur noch, wenn eine gleichgroße Fläche an Bauland wieder rückgewidmet wird. Durch die Thematisierung einer angeblich bereits viel zu hohen Flächenversiegelung versucht man politisch in der Bevölkerung das Feld für die Zielerreichung aufzubereiten. Man arbeitet an einem breiten gesellschaftlichen Konsens dafür, dass immer weniger Grün- und Agrarflächen zu Bauland umgewidmet werden, selbst wenn dadurch – wie in den letzten Jahren geschehen – die Baugründe immer teurer werden. Zum anderen lässt sich auf regionaler Ebene mit dem Argument „Flächenversiegelung“ viel Geld sparen. Denn wenn etwa eine Kreisbehörde mit Hinweis auf eine damit steigende Bodenversiegelung den Neubau von Wohnhäusern unterbindet oder bremst, fallen auch keine oder weniger zusätzliche Investitionen für die kommunale Infrastruktur (Kita, Schule, Gebäude für die Gemeindeverwaltung etc.) an. Zudem lässt sich so auch ungewollter Zuzug begrenzen.

## Kein Ende der Panikmache beim Thema Bodenversiegelung

Von der Seitenlinie bekommt die Politik tatkräftige Unterstützung, wobei dieser oftmals nicht altruistische Motive zu Grunde liegen, sondern handfeste Partikularinteressen. Zu den medial am auffälligsten Proponenten zählen diesbezüglich in Deutschland Nichtregierungsorganisationen (NGO) oder Non-Profit-Organisationen (NPO). Sie finanzieren sich über Spenden und benötigen daher eine konstant hohe Sichtbarkeit. Folglich setzen sie sich auf jedes Thema, das in den Medien für Aufmerksamkeit sorgt. Und für viele Medien ist die Bodenversiegelung aus Unwissen ein „Aufreger-Thema“.

Mit der geplanten Reduktion des Flächen-Neuverbrauchs und der dafür in Kauf genommenen Vortäuschung einer vermeintlich bereits viel zu hohen Bodenversiegelung verschweigt man der Bevölkerung allerdings zwei nicht unwesentliche Wahrheiten. Denn abgesehen davon, dass die geplante Reduktion der Flächeninanspruchnahme auf Null wohl zu einer Teilabwrackung der Bauwirtschaft führen wird (aktuell rund 2,6 Millionen Beschäftigte), stellt sich die Frage, wo alleine die Wohnungen für die wachsende Bevölkerung errichtet werden sollen. Laut Bevölkerungsprognose von Destatis könnte sich die Anzahl der Einwohner bis 2050 um rund 7,3 Millionen und bis 2070 um weitere 3,8 Millionen Personen erhöhen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsquote von 2,0 Personen benötigen wir bis 2100 daher gut 5,6 Millionen neue Wohnungen. Mit Verdichtung und der Mobilisierung von Baulandreserven alleine wird sich das wohl nicht machen lassen. Zudem erhöht auch die Nutzung von Baulandreserven den Versiegelungsgrad. „Nachhaltigkeit“ erscheint zurzeit – im übertragenen Sinn – wie eine „Sau, die durch jedes Dorf getrieben wird“. Im Zusammenhang mit der Diskussion über die Bodenversiegelung stellt sich daher die berechtigte Frage, wie „nachhaltig“ diese geführt wird.

[Andreas Kreutzer ist Geschäftsführer der BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH und Begründer des Beraternetzwerks KREUZER FISCHER & PARTNER mit Sitz in Wien und Berlin]





7



Aferdita Bogdanovic, Verkauf und Marktkommunikation



## Die Marktstudie, der Industrie und Handel vertrauen.

### Wer mit dem BRANCHENRADAR arbeitet - Referenzen

Der BRANCHENRADAR ist in Österreich seit langem die führende Marktstudie für bauaffine Produkte. In den letzten Jahren konnte auch der Marktanteil in Deutschland deutlich erhöht werden. Immer mehr Hersteller, aber auch zunehmend Handelsunternehmen vertrauen auf die einschlägigen Analysen. Wir sind stolz darauf, zahlreiche namhafte Unternehmen zu unseren Kunden zählen zu dürfen. Nachfolgend ein Auswahl gegliedert nach Warenkategorien:

**B**auchemie: Akzo Nobel, Ardex, Basalt-Actien-Gesellschaft, BASF Construction Solution, Botament, Brillux, DAW, Forbo Eurocal Deutschland, Mapei, PPG Coatings, Remmers, Sika, Triflex, Uzin Utz.

**B**aulemente | Beschattung: Bayerwald, BE Bauelemente, Efaflex, Gealan, German Windows, Hella Sonnenschutz, Hörmann, Kunex, Internorm, Jeld-Wen, Meeth, Novoferm, PaX AG, Pilkington, Profine, Rehau, Velux, Warema, Weru.

**B**austoffe | Fertigbau: Baunit, Creaton, Colas Europe, CRH, DAW, Dormakaba, DOW, EHL, Gala-Luisit, Gerflor, Gretsch-Unitas, James Hardie, Hirsch Porozell, Halfen, Kann, Karl Bachl, Kingspan, Porr AG, Rockwool, Rohrdorfer-Gruppe, Saint-Gobain, Soprema, Spax, Sto, Strabag AG, Streif Haus, Ursa, Wienerberger, Xella.

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

**B**austoffhandel: Hagebau, Hornbach, Obi.

**Z**udem unterstützen wir zahlreiche Beratungsunternehmen wie bspw. EY-Parthenon, McKinsey, Roland Berger oder The Boston Consulting Group.

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





8



Andreas Kreutzer, Geschäftsführung

# Was ist der BRANCHENRADAR?

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

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

Für jede Studie richten wir eine schriftliche Melderunde bei allen relevanten Herstellern eines Marktes ein. Wir erheben Absatz und Umsatz nach Produktsegmenten, meist auch nach Vertriebswegen. Parallel dazu nutzen wir die Ergebnisse eines von uns exklusiv betriebenen Handelspanels, das Daten auf Herstellerebene liefert. Mit dabei sind der Baustoffhandel/DIY, der Möbelhandel, der Bedachungsfachhandel, der Farbengroßhandel, der Sanitärgrößhandel, der Elektrogroßhandel sowie der Beschlags- und Holzgroßhandel. Die Marktgröße und deren Verteilung berechnen wir indessen unabhängig von den Unternehmensmeldungen unter Verwendung eines Indikatorenmodells und evaluieren dieses mittels Mengen-/Preisgerüst. Dafür nutzen wir sowohl Zahlen aus der öffentlichen Statistik (wie etwa der Konjunktur- und Baustatistik) als auch Daten aus eigenen Erhebungen. So sind etwa die Ergebnisse der jährlich im Herbst durchgeführten BRANCHENRADAR-Konjunkturbefragung „Bauen & Wohnen“ bei mehr als 2.200 Häusbauern & Renovierern und rund 300 Bauträgern/Hausverwaltungen eine wichtige Variable für die Prognoserechnung. Ergänzt werden die Recherchen durch Expertengespräche mit Marktteilnehmern entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Unsere Studienautoren zeichnen sich durch Branchenwissen und analytische Kompetenz aus. Sie wissen die richtigen Fragen zu stellen und die Antworten sinnvoll zu interpretieren.

### Zahlen, die sich auszahlen!

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

Ihr Nutzen:

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

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

BRANCHENRADAR®

der Anfang aller guten Entscheidungen



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

# BRANCHENRADAR Studienprogramm Deutschland 2023

## Geschäftsfeld: Bauen & Wohnen

Preis:  
**ab € 3.770,-**  
exkl. USt.

Abdichtungsbahnen  
Bautenlacke  
Bodenbelags- & Parkettkleber  
Bodenbeschichtungen  
Dachmaterial für geneigte Dächer  
Dämmstoffe  
Elastische Bodenbeläge & Laminat  
Fenster & Hebeschiebetüren  
Fertigbetonwände & Fertigbetondecken  
Fertigteilhäuser  
Fliesenkleber, Fugenmörtel & Spachtelmassen  
Flüssige Bauwerksabdichtungen  
Haustüren  
Holzschutzmittel & Lasuren  
Innentüren  
Mauersteine  
Parkett  
Sandwichpaneele  
Sonnenschutzsysteme  
Textile Bodenbeläge  
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden (Bekleidungsmaterial)  
Wandfarben  
Wärmedämm-Verbundsysteme

30 Jahre

BRANCHENRADAR

Zahlen, die sich auszahlen.

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

NA TOLL.  
NATÜRLICH HAST  
DU WIEDER MAL  
DIE NASE VORN



# BAU-Journal 2023

**BRANCHENRADAR.com Marktanalyse GmbH**

1070 Wien, Wimberggasse 14-16

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

office@branchenradar.at, www.branchenradar.com

FN 128712h Wien

ISBN:978-3-9500638-9-9



978-3-9500638-9-9