

ENTWICKLUNG BAUSTOFFMARKT

DOMINOEFFEKT: WOHNBAUFLAUTE TRIFFT BAUSTOFFSEKTOR

Dem Baustoff-Sektor ging es schon besser. Nach Lieferengpässen und trotzdem überraschend guten Ergebnissen zu Zeiten der Pandemie schlägt die gesamtwirtschaftliche Lage und insbesondere die Krise im Wohnbau auf den Baustoffsektor nun voll durch. Eine Bestandsaufnahme von Otto Handle, inndata Datentechnik GmbH.

Laut Baukostenindex¹ der Statistik Austria haben sich die Gesamtbaukosten im Wohn- und Siedlungsbau gegenüber dem Basisjahr 2020 per Jänner 2024 um 25 Prozent erhöht. Der Lohnbereich um 17,5 Prozent, der Material- und Gerätebereich um etwas mehr als 32 Prozent. Interessant an dieser Auswertung ist, dass sich die Lohnkostenentwicklung des abgelaufenen Jahres deutlich dynamischer entwickelt als der inzwischen preislich auf hohem Niveau stagnierende Materialsektor.

Die Bauproduktions-Umsatzzahlen sind stark rückläufig. Basierend auf vorläufigen Zahlen vom Oktober 2023 von der Website Statcube² der Statistik Austria ist ein ca.

5,7-prozentiger Umsatzrückgang im Hochbau (1.807 zu 1.916 Milliarden im Vergleichszeitraum des Vorjahres) zu erkennen, der auch mit den Beschäftigtenzahlen korreliert.

Wie spiegeln sich diese Entwicklungen im Baustoffsektor wider? Basierend auf den anonym, jedoch datentechnisch signifikant eingemeldeten Verkaufsmengen und Verkaufserlösen von knapp 80 über ganz Österreich verteilten Baustoff-Fachhandelsstandorten in der österreichischen Fachhandelsstatistik³ ergibt sich ein grundsätzlich korrelierendes, jedoch im Volumen drastischeres Bild: Die Verkaufserlöse von 2023 sind gegenüber 2022 um 16,4 Prozent gesunken. Bei den verkauften Mengeneinheiten ist das Bild

noch unerfreulicher, hier beträgt der Rückgang beinahe 21 Prozent. Die Rückgänge spielen sich also überwiegend bei den Mengen ab, während die tatsächlich erzielten Einzel-Verkaufspreise noch nicht im selben Maß nachgegeben haben, die Gesamtumsätze aber drastisch zurückgehen.

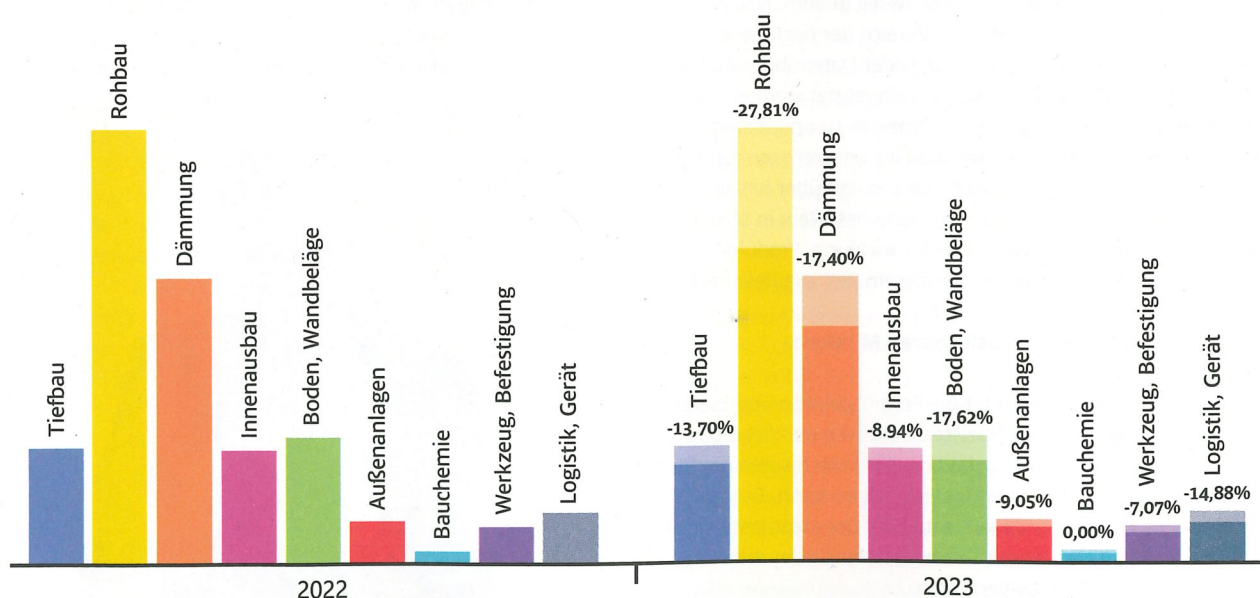
Negative Nachzieheffekte zu erwarten

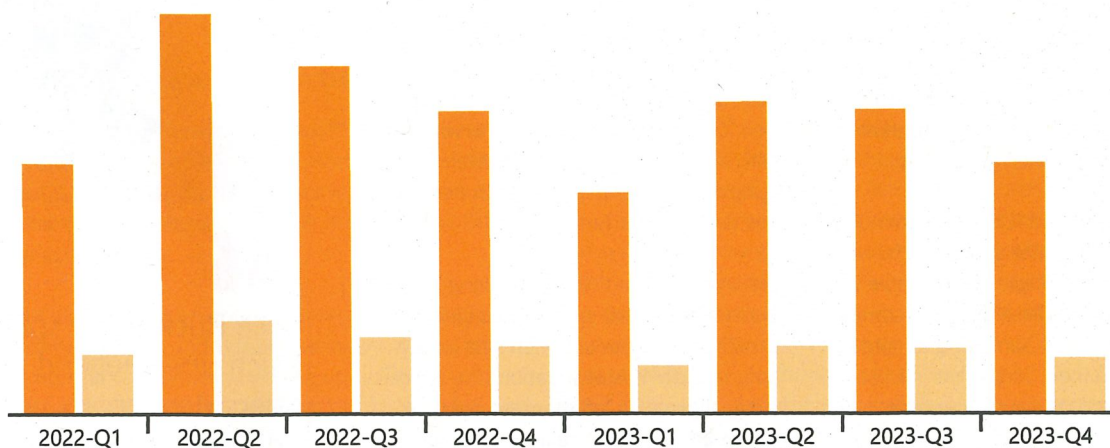
Ein wesentlicher Faktor ist jedoch auch die relative Branchenentwicklung verschiedener Produktbereiche. Dem drastischen Rückgang

1 https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/SB_2-12_Wohnhaus_Siedlungsbau_012024.pdf
2 <https://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml>
3 <https://www.baustat.com>

Entwicklung nach Produktbereichen von 2022 auf 2023

Stark rückläufige Entwicklung im Rohbau bei noch einigermaßen stabilen Entwicklungen bei Dämmstoffen, Innenausbau und gebäudenahem Tiefbau

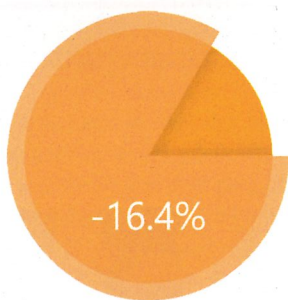




Entwicklung nach Quartalen

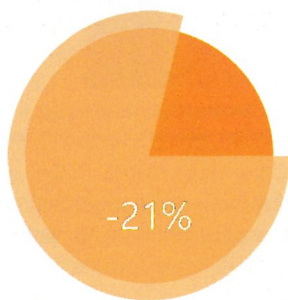
■ dargestellt die relativen Verkaufserlöse ■ die Mengenentwicklung

Auf Quartale heruntergebrochen ergibt sich, dass die saisonalen Schwankungen zwar in der üblichen Ausprägung, aber doch auf deutlich niedrigerem Niveau als im Vorjahr stattfinden.



Entwicklung der Verkaufserlöse

Die Verkaufserlöse gingen 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 16,4 Prozent zurück.



Mengenentwicklung

Die Absatzmengen von Baustoffen reduzierten sich 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 21 Prozent.

„Konjunktur beleben, Wohnbedarf absichern“

Die Botschaft, dass die Baubranche in einer ernst zu nehmenden Krise steckt, ist dank zahlreicher Initiativen und Kampagnen aus den Kreisen der unmittelbar Betroffenen bei der Politik angekommen. Auch das Verständnis, dass die Dimension dieser Krise weit über die zu erwartenden gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen hinausgeht, scheint vorhanden und man ist gewillt, Maßnahmen zu ergreifen, die im Speziellen geeignet sind, den Wohnbau wieder anzukurbeln und die ökologisch thermische Sanierung anzuschieben.

„Pro Bauen & Sanieren“, „Mehr Zuhause für Österreich“, „Initiative für das Eigentum und die Baukonjunktur“ und viele weitere Interessengemeinschaften haben Maßnahmenpakete und Lösungsvorschläge vorgestellt, die geeignet sind, leistbaren Wohnraum zu schaffen, die Finanzierung von Bauvorhaben und die Schaffung von Eigentum wieder möglich zu machen. Um die Sanierungstätigkeit in Schwung zu bringen, bedarf es nicht nur steuerlicher Anreize und Förderungen, auch im Mietrecht sind entsprechende Änderungen unerlässlich.

Was wir uns von Seiten des Baustoffhandels von den politischen Entscheidungsträgern jetzt wünschen, ist rasches, umsichtiges Handeln! Um es mit den Worten unseres Bundeskanzlers auszudrücken: „Eine gute Zukunft für unser Land kommt nicht vom Zuschauen, sondern ist Ergebnis harter Arbeit.“ Nachdem die Tragweite des Problems nun erkannt und die Absichtserklärungen kundgetan sind, hoffen wir, dass die Pläne rasch umgesetzt werden und die vorgeschlagenen Maßnahmenpakete Berücksichtigung finden. Denn: Förderungen, die in den gemeinnützigen Wohnbau, in die Schaffung von Eigenheimen und in die Sanierung fließen, sind Förderungen, die die Konjunktur beleben, den zukünftigen Wohnbedarf absichern und uns den gesteckten Energieeffizienz- und Klimaschutzzielen näherbringen.



Susanne Aigner-Haas: Geschäftsführerin Verband der Baustoffhändler Österreichs

im Rohbau von –28 Prozent (Gesamtjahr 2023 zum Vergleichszeitraum des Vorjahres) stehen derzeit noch einigermaßen stabile Verkaufszahlen bei den Ausbaugewerken und den Dämmsystemen gegenüber.

Durch das zunehmend fehlende Rohbauvolumen sind erhebliche unerfreuliche Nachzieheffekte der nachfolgenden Gewerke zu erwarten. Inwieweit diese durch verstärkte Anstrengungen in der Sanierung ausgeglichen werden können, wird in der nächsten Analyse Anfang 2025 deutlich werden.

Einflussfaktoren auf die Entwicklung der nächsten Quartale

Die jüngsten Zahlen der Statistik Austria bezüglich der Baubewilligungen im Wohnbau sprechen eine deutliche Sprache. Gegenüber dem Vorjahresquartal wurden im Q3 2023 um 17 Prozent weniger Wohnungsneubauten bewilligt. Noch deutlicher stellt sich der Rückgang im gesamten Jahr

dar, hier beträgt der Rückgang 29 Prozent. Es ist derzeit also mit weiterem Nachgeben des Hochausektors im Rohbau zu rechnen. Erschwerend kommt ein erwartbarer Nachzieheffekt der nachfolgenden Gewerke aufgrund der bereits fehlenden Rohbauten aus dem Vorjahr hinzu.

Die Dynamik der Preisentwicklung im Baustoffsektor hat spürbar nachgelassen. Drastische Preisreduktionen sind jedoch aufgrund der Kostensituation (CO₂-Bepreisung, allgemeine Inflationsentwicklung, nötige Erhöhung der relativen Deckungsbeiträge aufgrund der verringerten Mengen) derzeit nicht in Sicht. Die hohe Dynamik der Lohnkosten lässt eine deutliche Reduktion der Baupreise und damit Mengenwachstum ebenso wenig erwarten wie die allgemeine Zinssituation. Inwieweit Initiativen der öffentlichen Hand zur kurzfristigen Erholung des Bau- und Sanierungsvolumens beitragen können, bleibt offen. ■



“

Die Rückgänge spielen sich überwiegend bei den Mengen ab, während die tatsächlich erzielten Einzel-Verkaufspreise noch nicht im selben Maß nachgegeben haben.

OTTO HANDLE,
inndata Datentechnik GmbH

”

BAUMIT DUPLEX-TECHNOLOGIE

Game-Changer in der Sanierung

Der Baumit-Österreich-Umsatz fiel gegenüber 2022 um zwölf Millionen Euro (–3,6 Prozent) auf 320 Millionen Euro. „Wir blicken auf ein durchwachsendes und sehr forderndes Jahr 2023 zurück. Obwohl sich das Industrie- und Exportgeschäft gut entwickelte, hatten wir trotz großem Engagements aller Mitarbeiter mit Mengen- und Umsatzrückgängen zu kämpfen“, zieht Georg Bursik, Geschäftsführer der Baumit GmbH, Bilanz über das abgelaufene Geschäftsjahr.

Bei Investitionen in den Standort Österreich wurde mit rund 23 Millionen Euro von der Baumit GmbH erneut ein umfangreiches Investitionsprogramm umgesetzt. Im Kalkwerk in Wopfung wurde der Ofenfilter samt Abgasleitung ersetzt und die Kalksteinwaschanlage modernisiert. Um den Erdgasverbrauch bei der Klinkerproduktion weiter zu reduzieren, wurde im Zementwerk die Wärmeauskopplung aus dem Abgasstrom vorbereitet. Am Standort Peggau wurde auf den Dächern von Lager- und Palettierhalle eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 510 kWp errichtet, mit der bis zu 20 Prozent des benötigten Stroms aus eigener Erzeugung eingespeist werden können. Am Standort Wietersdorf wurde die Lagerhalle im Nassputzwerk thermisch saniert und die Lagerkapazität für die Vorproduktion erhöht. Der Heizwärmebedarf für eine frostfreie Lagerung von Produkten wird somit in Zukunft maßgeblich reduziert.

Als Game-Changer für die Sanierung zeigt sich die Baumit Duplex-Technologie. In die Jahre gekommene intakte, aber unterdimensionierte Dämmsysteme können mit der Baumit Duplex-Technologie problemlos auf den heutigen Stand der Technik nachgerüstet werden. Die bestehende und noch funktionierende Dämmschicht wird dabei weiter genützt. Abbrucharbeiten entfallen, Entsorgungskosten



Baumit-Geschäftsführer Georg Bursik erklärt die Duplex-Technologie, bei der die bestehende Fassade mit speziellen Dübeln aufgedoppelt wird

werden gespart und Ressourcen geschont. Die Baumit Duplex-Technologie revitalisiert die alte Fassadendämmung für weitere Jahrzehnte.

Auf dem Weg zur eigenen Traumfassade hat sich die Baumit Farbberatung mittlerweile österreichweit als äußerst hilfreiche Entscheidungsgrundlage etabliert. Um flächendeckend in ganz Österreich das Angebot der professionellen Farbberatung in Anspruch nehmen zu können, wurde das Service nun um eine Online-Farbberatung erweitert. Alle Detailinformationen, Kosten und Online-Beratungszeiten unter baumit.at/farbberatung.