



# Die Hürden zum leistbaren Wohnen

- oder -

**Das Ende der Mauerkelle**



Erkennen was Märkte treibt

kreuzerfischerpartner

Präambel

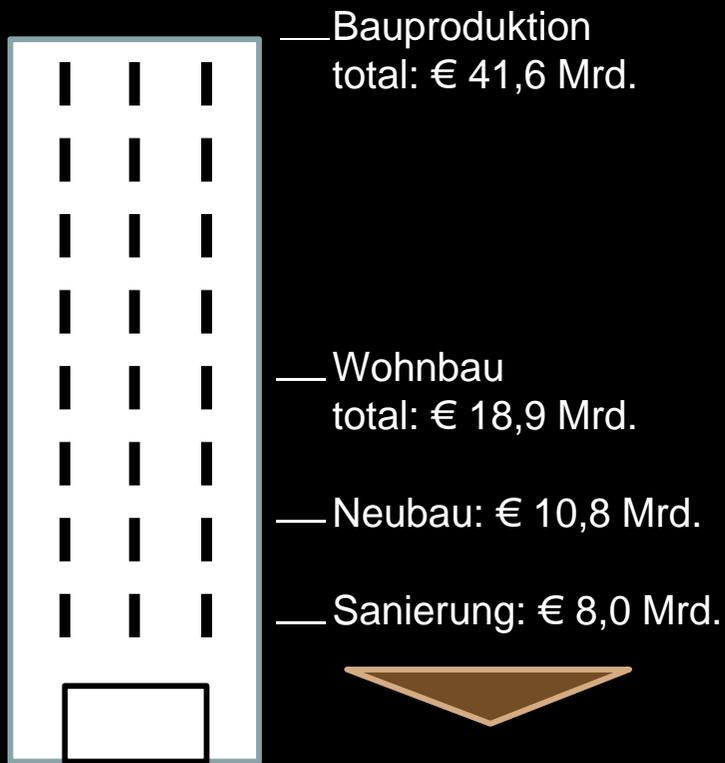
Die nachfolgenden Darstellungen sind als Präsentationsunterlagen konzipiert und ohne mündliche Erläuterung unvollständig. Sie sollten daher nur im Zusammenhang mit dem Vortrag gesehen werden.

Dieser Vortrag ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung, Nachdruck und Veröffentlichung – auch auszugsweise – bedürfen der Genehmigung des KREUTZER FISCHER & PARTNER Beraternetzwerks.

# Wohnen bewegt rund ein Fünftel der österreichischen Wirtschaft

Kennziffern zum Wohnbau und zur volkswirtschaftlichen Bedeutung des „Wohnens“ | 2018

## Wohnbauproduktion

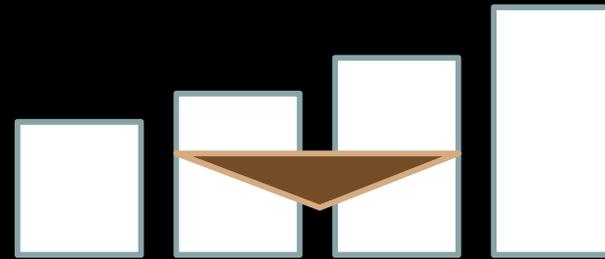


**45% der Bauproduktion**

**57% der Beschäftigten [139.200]**

## „Wohnen“ im volkswirtschaftlichen Kontext

**Bruttowertschöpfung** der gesamten Wertschöpfungskette: € 77,7 Mrd.



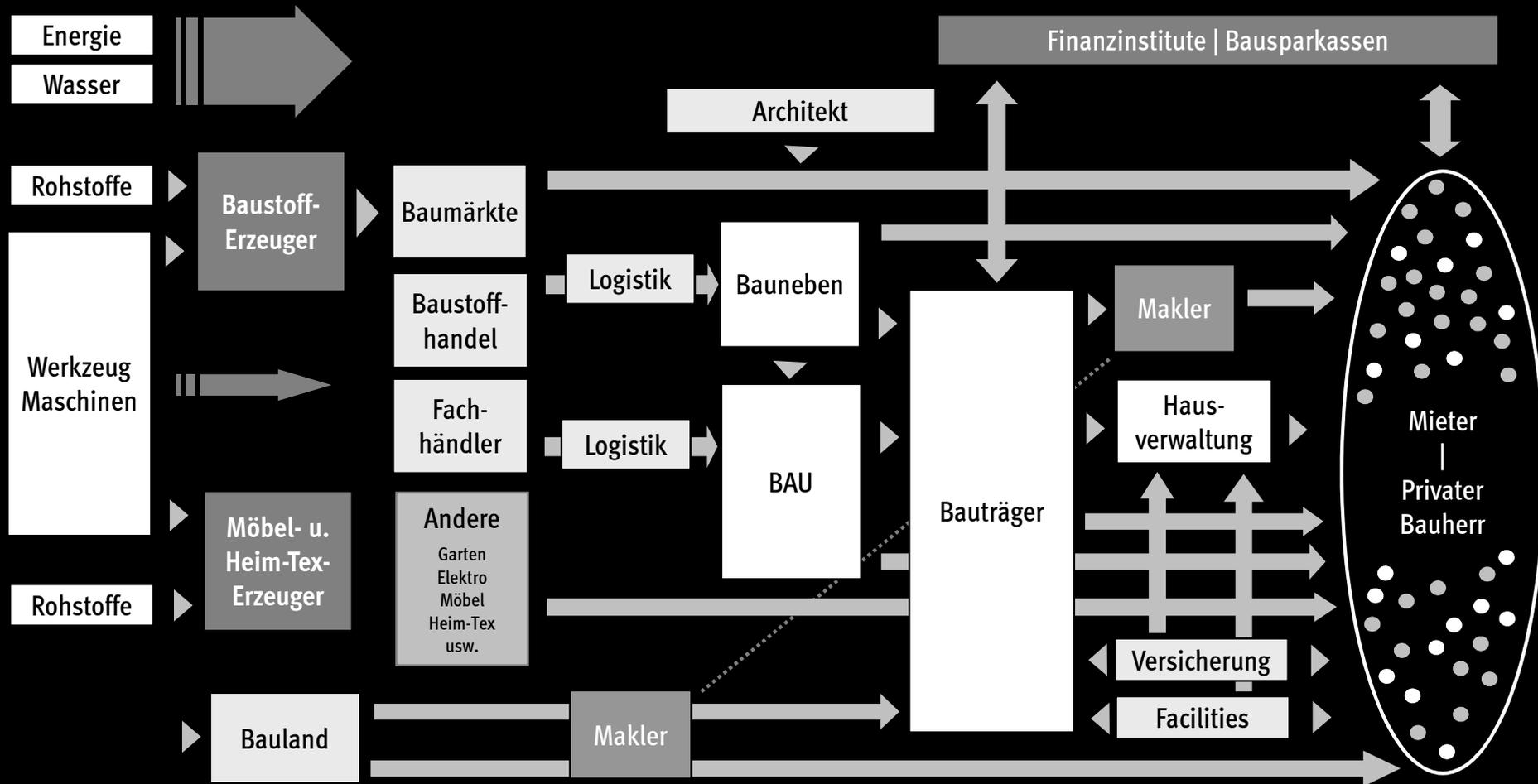
**BIP**-Anteil: 21,0%

Anteil **Beschäftigte**: 18,6%

Quelle: STAAT | KFP

# Wohnen: Komplexe Wertschöpfungskette

Schematische Darstellung der Wertschöpfungsquote „Bauen & Wohnen“



Quelle: KFP

# Megathema: „Leistbares Wohnen“

Demonstrationsaufruf der Mietervereinigung in Wien

Stoppen wir den Mieten-Wahnsinn. Gemeinsam.  
Für MieterInnenschutz und MieterInnenrechte.

**Kommt zur**

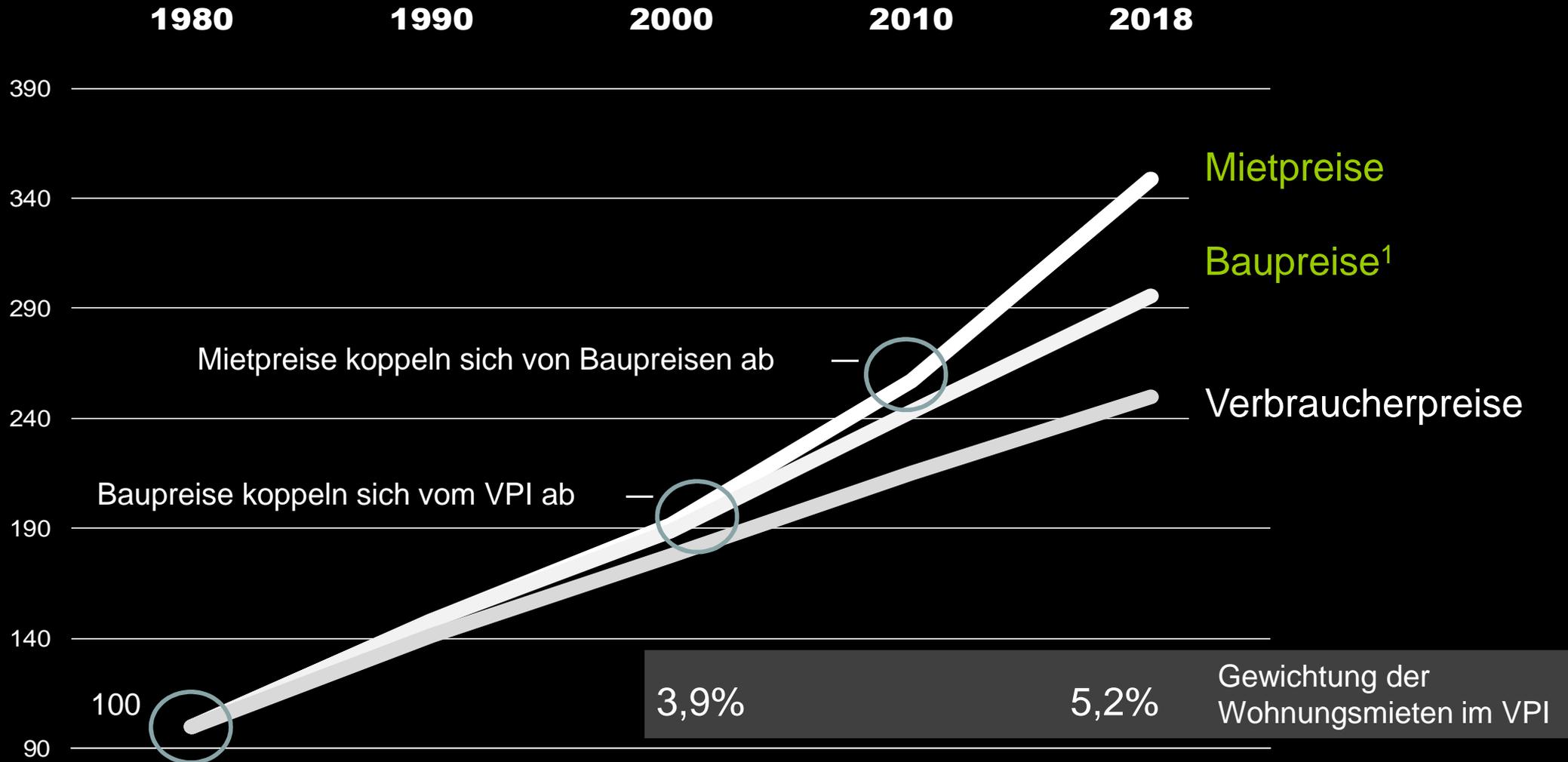
## **Demonstration für leistbares Wohnen**

**Donnerstag, 21. Februar 2019, 18.00 Uhr**

Start: **Wien, Josefstädter Straße/Gürtel** (vor U6-Station)

# Bau- und Mietpreise koppeln sich von Inflation ab

Entwicklung der Preisindizes seit 1980



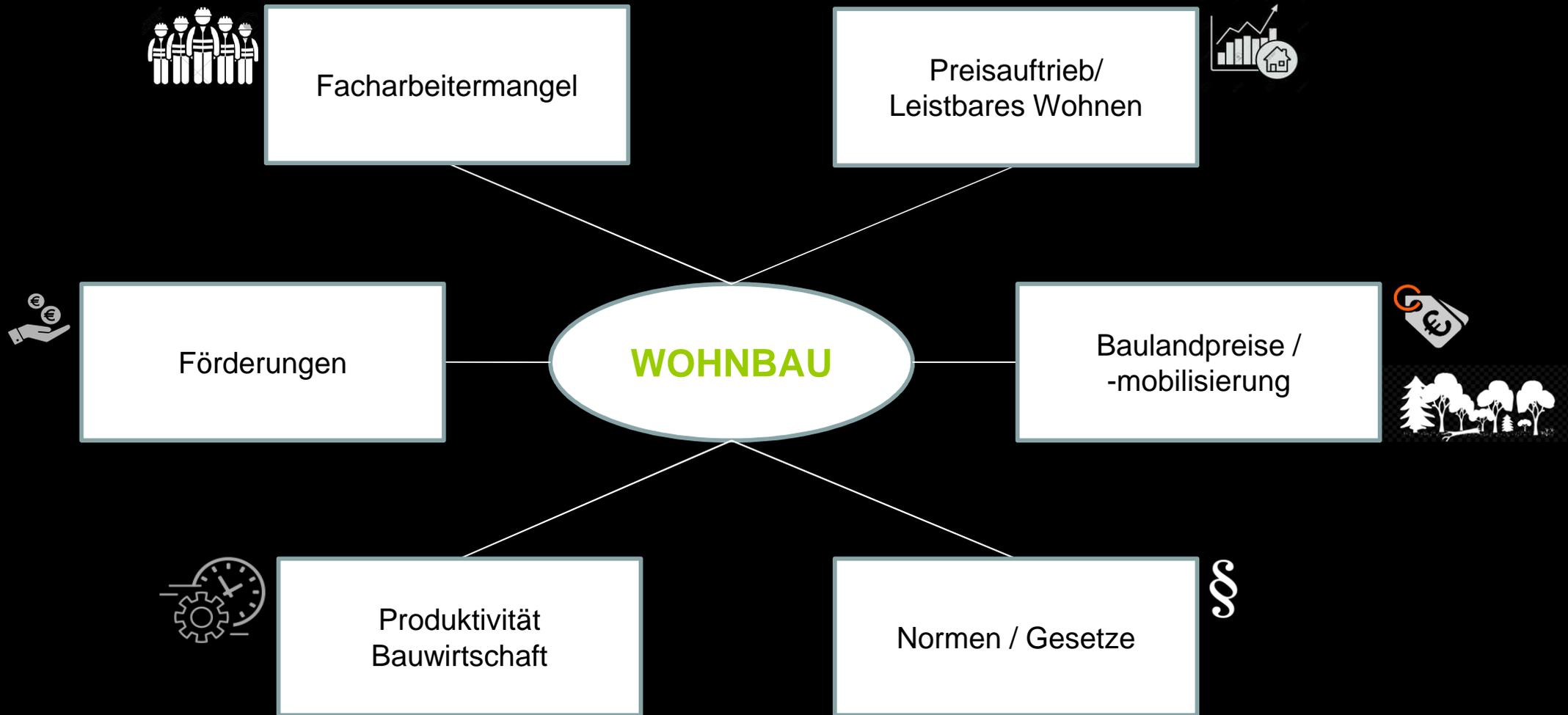
# Zumeist an den eigentlichen Kernproblemen vorbei ...

Politische Vorschläge für leistbares Wohnen



# Baustellen an allen Ecken und Enden

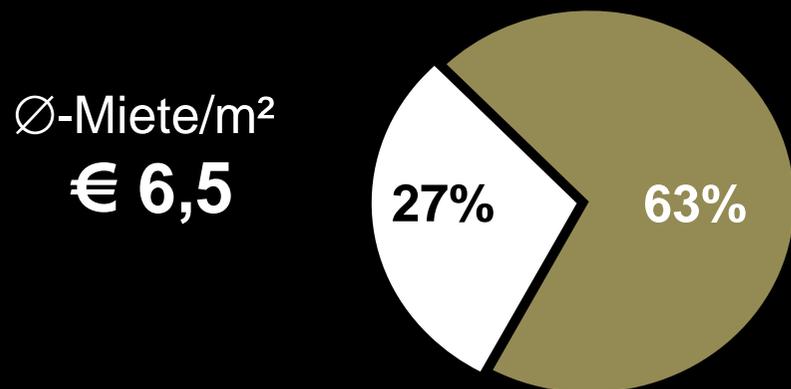
Wohnungsneubau im Spannungsfeld unzähliger Einflüsse



# Hohe Mieten eigentlich nur bei Neuvermietungen

Struktur der Mieten in Österreich | 2018

länger als 10 Jahre - **Mietdauer** - kürzer als 10 Jahre



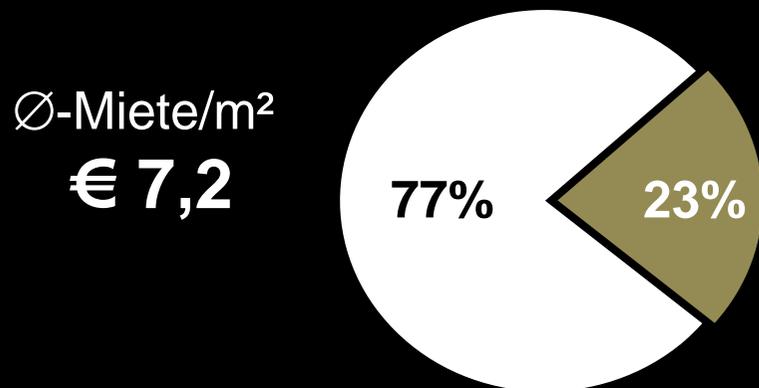
Ø-Miete/m<sup>2</sup>  
**€ 8,5**

+31% Mieten <2 Jahre: € 9,7 // +49%

**Bezug 75m<sup>2</sup> Hauptmiete:** Mitte der 80er-Jahre: € 420,-

Monatliche Miete inkl. BK 2017: € 690,- +64%

keine - **Befristung** - befristet



Ø-Miete/m<sup>2</sup>  
**€ 10,0**

Jährlich werden alleine aufgrund von Befristungen 300.000 bis 350.000 Mietverträge verlängert oder neu abgeschlossen.

Quelle: STAAT | KFP-Berechnungen

# Mietpreisauftrieb betrifft mehr als eine Millionen Haushalte...

... und täglich werden es mehr!



**Haushalte gesamt: 3.916.000**

**Haus- oder Wohnungseigentum: 1.885**



Eigentumsquote  
48%

**Mieten: 1.645**



Mietdauer < 10J.  
63%

**Sonstige: 386**



befristet  
32%

Quelle: STAAT | KFP-Berechnungen

# Grundstückspreise und „Losgröße 1“ treiben die Preise

Preisaufrtrieb im Wohnbau: durchschnittliche jährliche Teuerung

Inflation 1993 – 2019: Ø 1,8% pro Jahr

Teuerung 1993 – 2019:

+31%

+51%

+69%

+142%

real günstiger

21.890

+1,0% p.a.

16.704

VW Golf TDI

256.360

+1,6% p.a.

169.840

Fertigteilhaus Holzriegel  
ca. 130m<sup>2</sup>, schlüsselfertig

inkl. Baugrund

346.560

+2,0% p.a.

205.040

160.725

+3,5% p.a.

66.525

Eigentums-  
wohnung 75m<sup>2</sup>

Quelle: Porsche Österreich | BRANCHENRADAR | OeNB

# Es wird gewaltig gebaut, aber noch immer zu wenig

Neubauvolumen | Durchschnittliche Anzahl der Baugenehmigungen (Wohneinheiten) 2015 - 2018



EFH | ZFH

17.710

MFH

40.060

WOHNBAU total

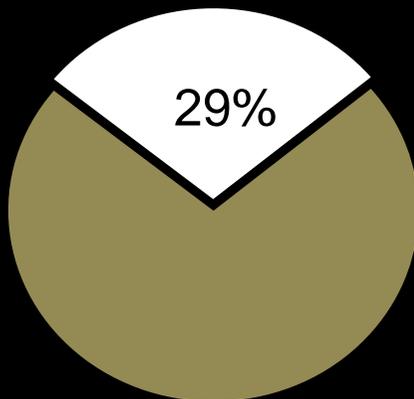
57.770

1,48%  
des Wohnungsbestands

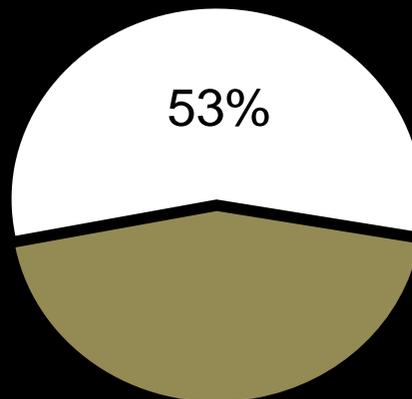


Anteil geförderter Neubau

EFH | ZFH

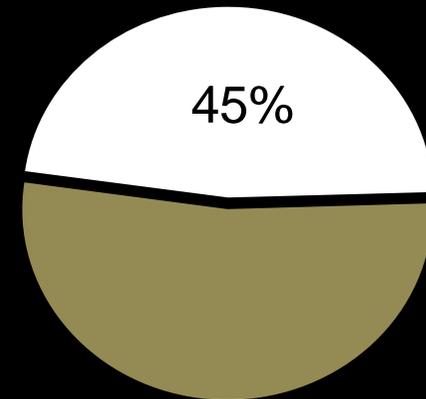


MFH



=

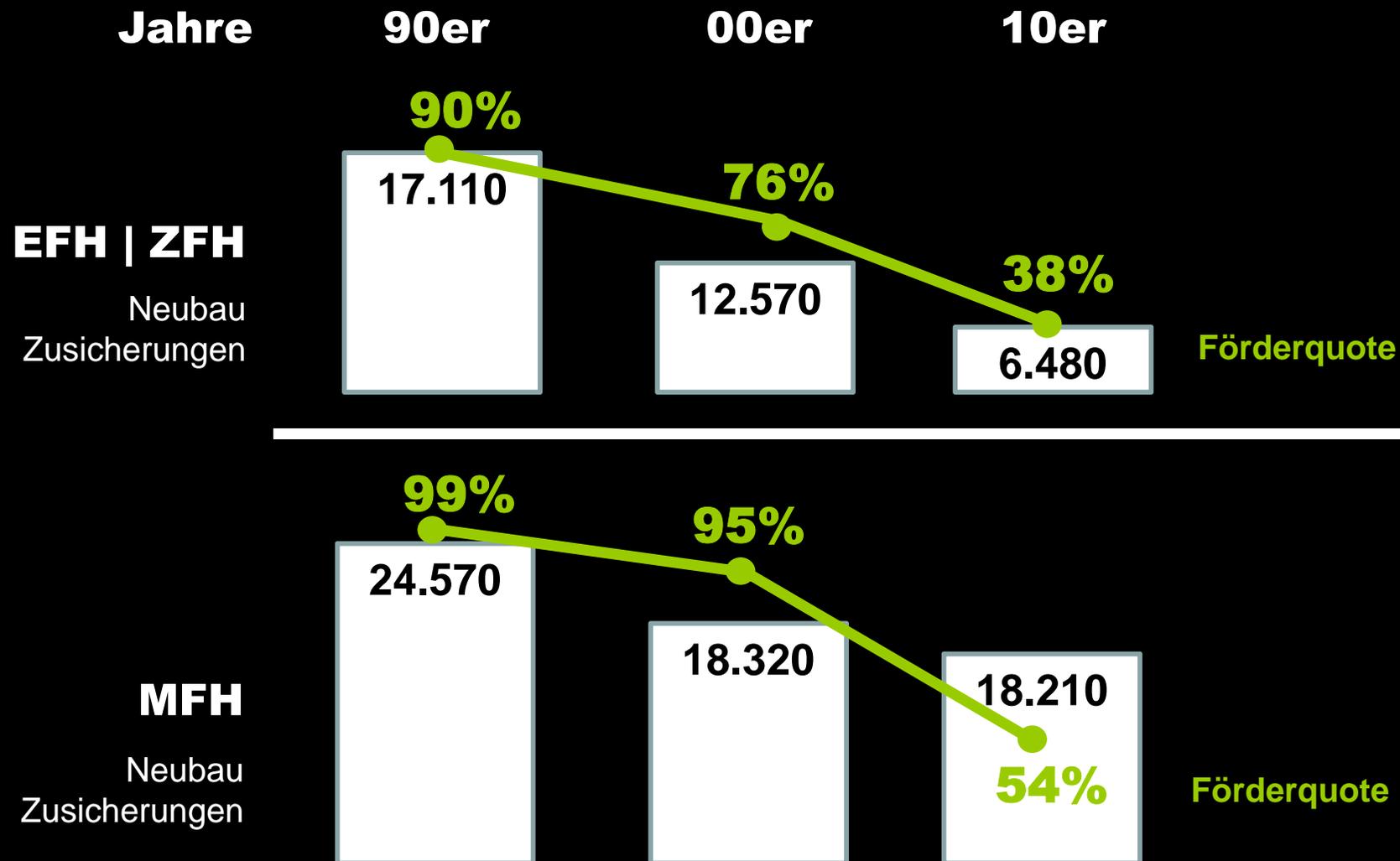
WOHNBAU total



Quelle: STAAT | KFP-Berechnungen

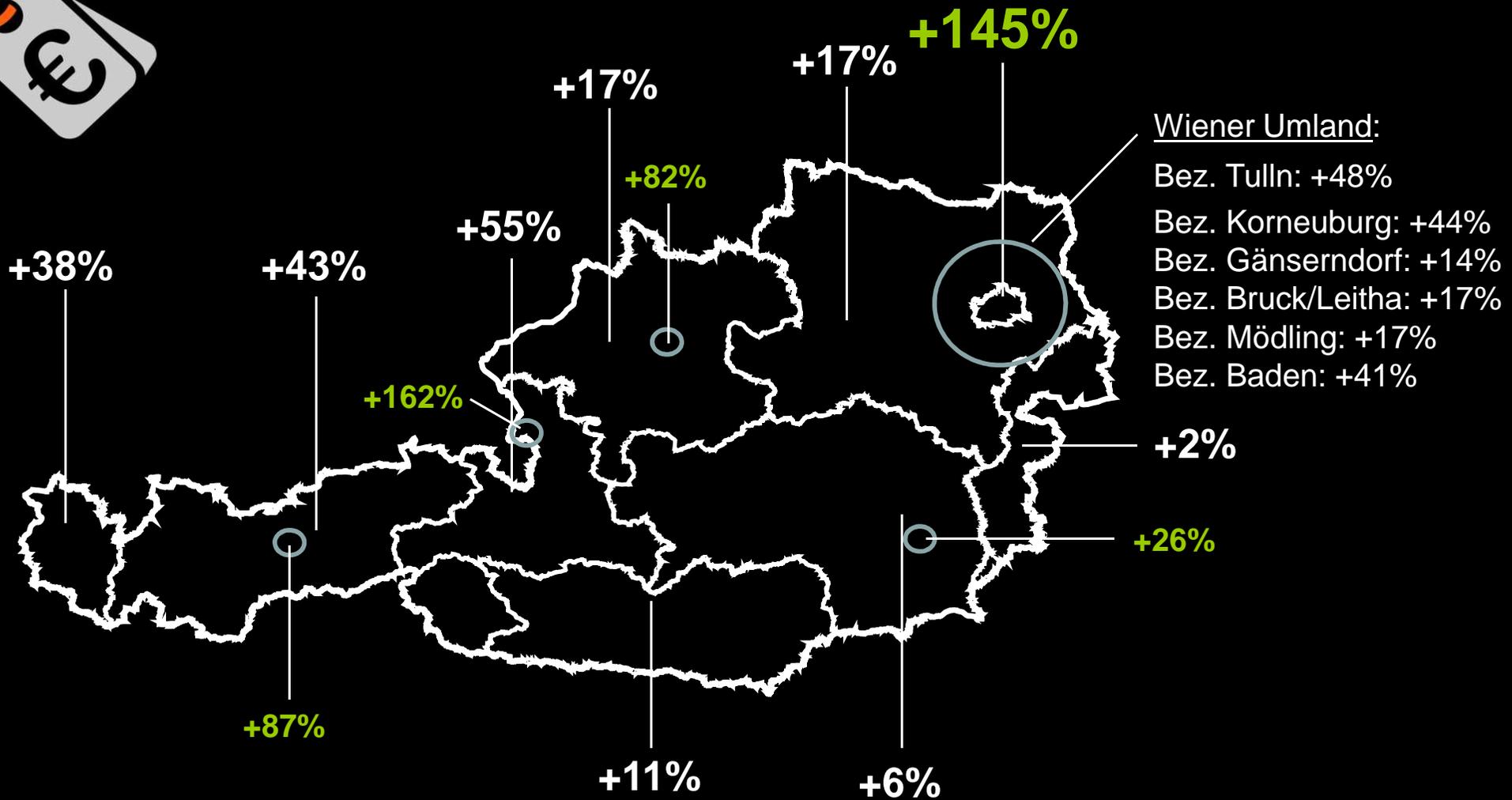
# Leistbares Wohnen: Politische Ansagen und Wirklichkeit

Wohnbauförderung | Ø geförderte Wohneinheiten pro Periode, Förderquote



# Grundstückspreise steigen rasch, aber nicht überall

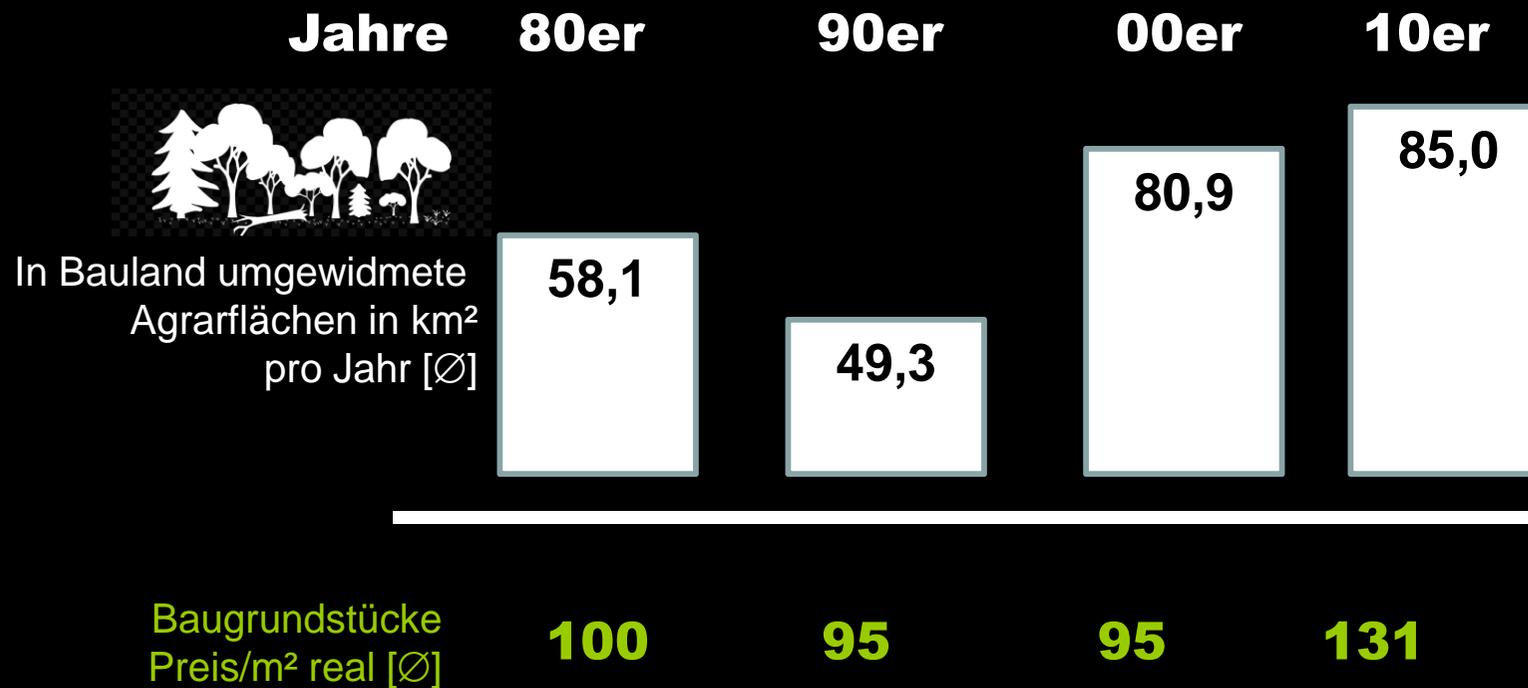
Entwicklung der Grundstückspreise 2015 – 2018 | inflationsbereinigt



Quelle: STAAT

# Angebot & Nachfrage: Umwidmungen drücken Preise im ländl. Raum

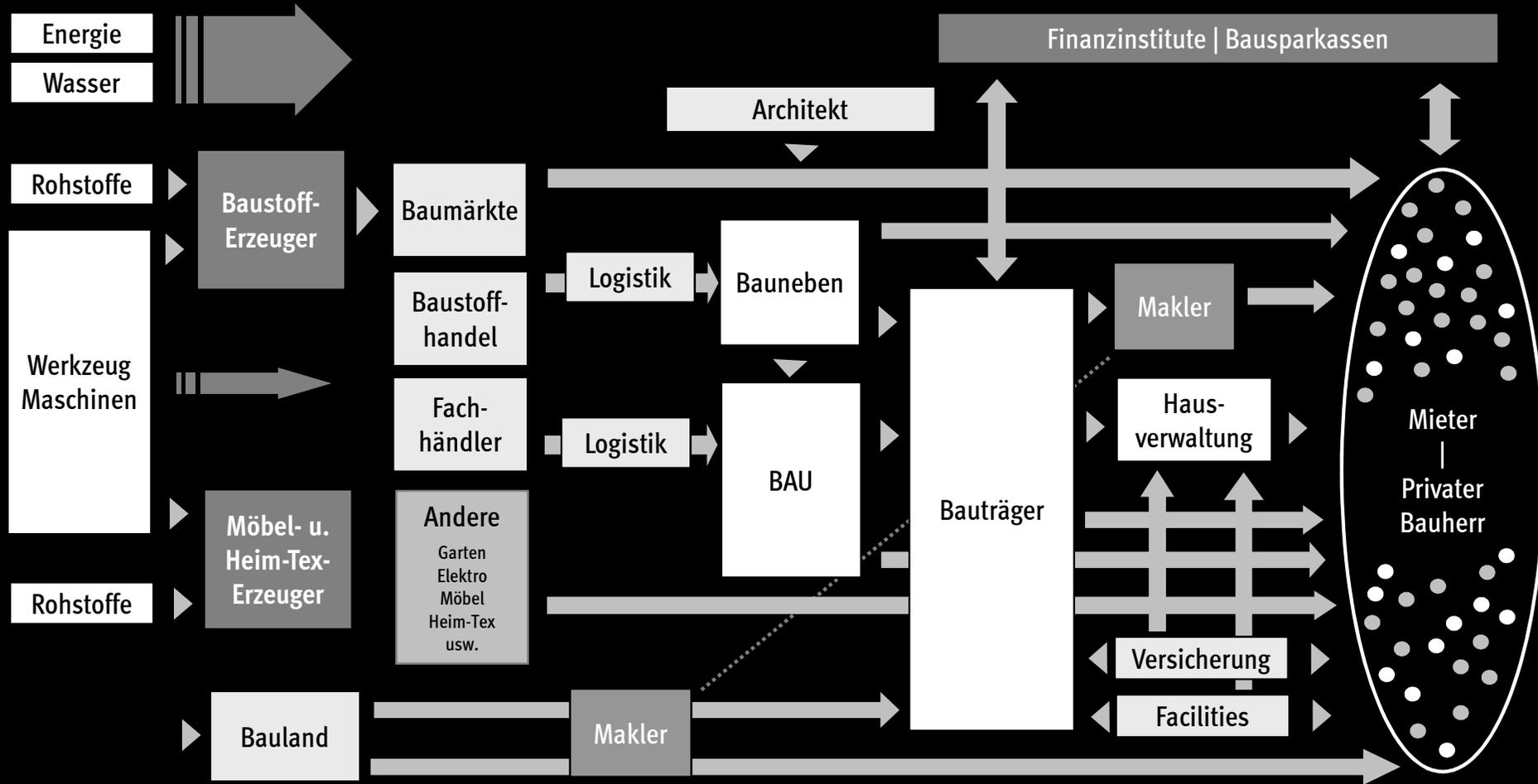
Durchschnittliche in Bauland umgewidmete Fläche pro Jahr



Quelle: BEV | WKO | STAAT | KFP-Berechnungen

# Unzählige Stakeholder ....

Schematische Darstellung der Wertschöpfungsquote „Bauen & Wohnen“



Quelle: KFP

## ... mit gegensätzlichen Partikularinteressen....

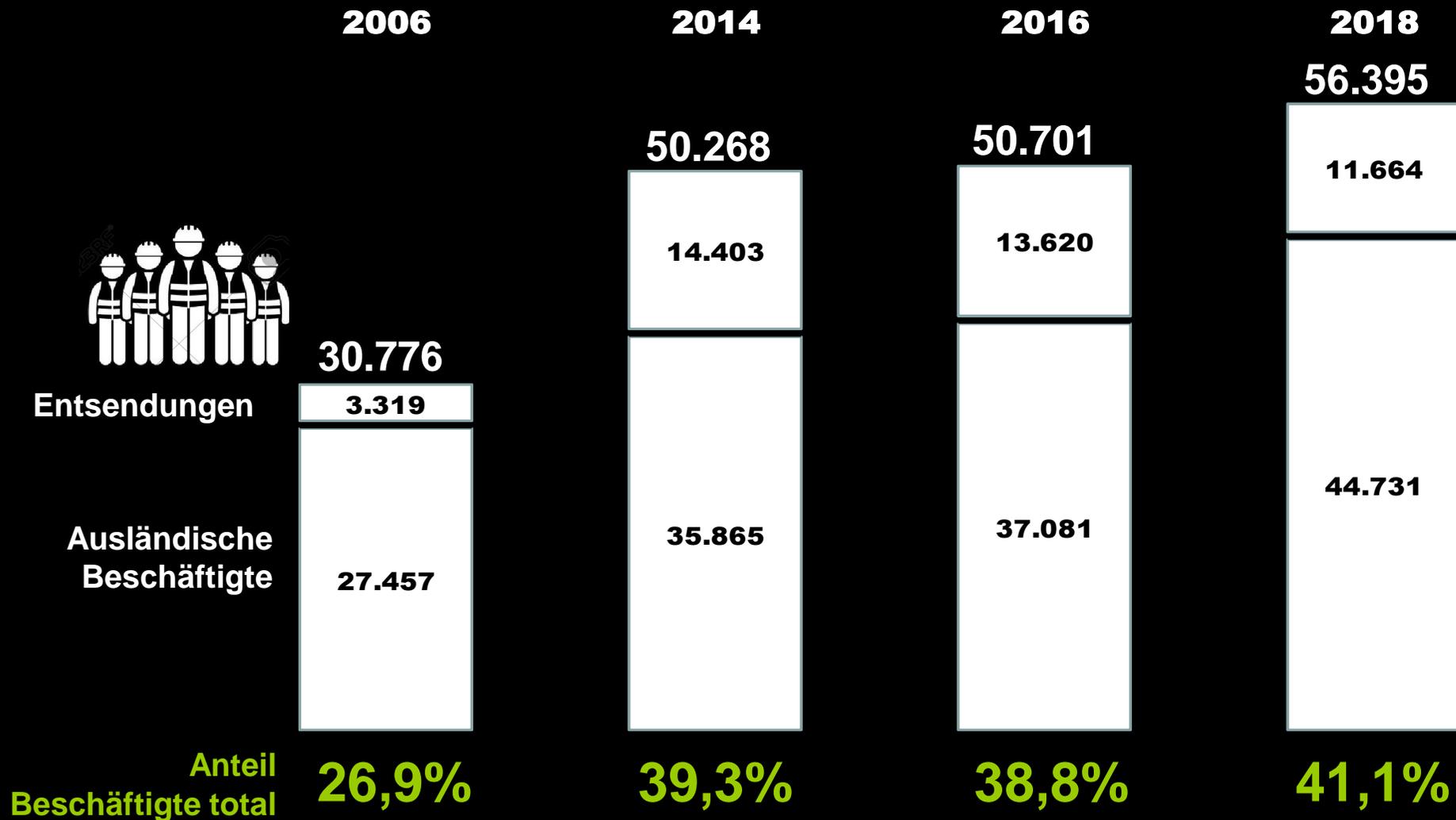
Warum die Bauwirtschaft anderen Wirtschaftssektoren hinterher hinkt....



.... bremsen sinnvolle Entwicklung in der Bauwirtschaft?

# Facharbeitermangel: Anteil ausländischer Beschäftigter wächst

Anzahl der ausländischen Beschäftigten in der Bauwirtschaft exkl. TGA-Betriebe, Maler- u. Anstreicher, Bodenleger



Quelle: BUAG

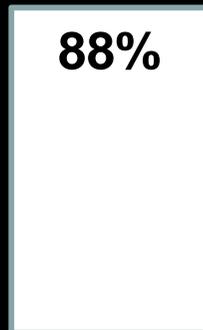
# Mängelbehebungen bleiben bedeutender Kostentreiber

Baumängelstatistik

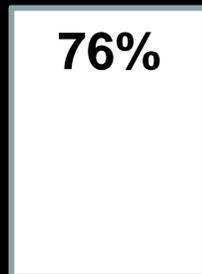


Anteil der neuerrichteten Geschößwohnbauten, in denen im Rahmen der Bauabnahme in 3+ Gewerken Mängel beanstandet wurden:

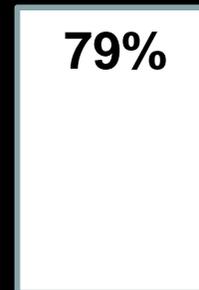
**2003/2004**



**2008**



**2015**



Quelle: KFP

# Bauwirtschaft verliert an Produktivität – als einziger Wirtschaftssektor

Entwicklung der Arbeitsproduktivität in Österreich 1995 - 2018

## 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
<i>Wirtschaft total</i>	<i>1,7</i>	<i>32,9</i>
Industrie <sup>1</sup>	3,8	89,5
Landwirtschaft	4,7	119,9
Finanzwirtschaft	4,8	121,3

## ➔ Bruttowertschöpfung

Nominal 1995 - 2018

€ 12,7 Mrd.    € 22,2 Mrd.



Real 1995 – 2018 [Basis 2010]

**103,8 → 100,2**

**Jährliche Preiserhöhung von 3%**

Anm: <sup>1</sup>Bergbau, Sachgütererzeugung

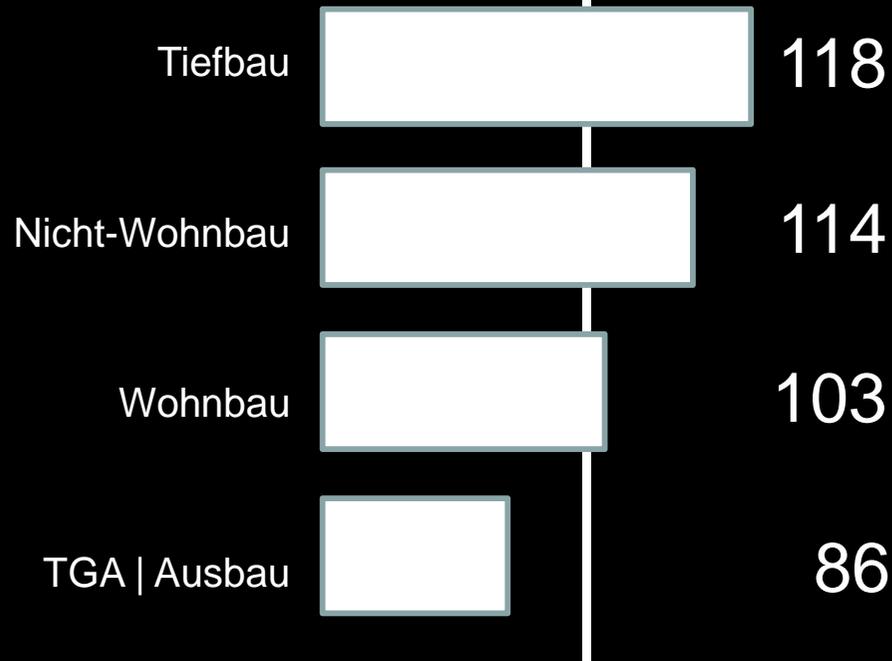
Quelle: STAAT | KFP-Berechnungen

# Fragmentierte Gewerke drücken Produktivität des gesamten Sektors

Arbeitsproduktivität nach Bausparten | 2018



Total 100



Renovierung ist ein **Produktivitätskiller**

**1995-2010:**

Arbeitsproduktivität: **-1,1%** p.a.

Renovierungsanteil Hochbau: **> 50%**

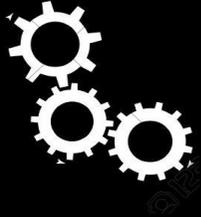
**1995- 2018:**

Arbeitsproduktivität: **-0,6%** p.a.

Renovierungsanteil Hochbau 2018: **44%**

# Wertschöpfung abhängig von Losgröße und Industrialisierungsgrad

Bruttowertschöpfung zu Faktorkosten pro Beschäftigtem 2018 | Wohnbau

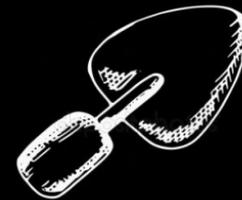
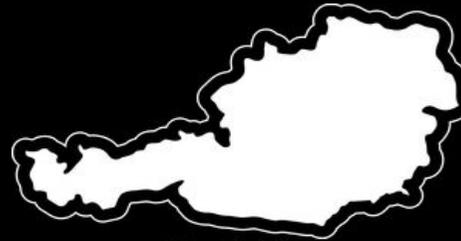


# Innovationen, F&E ist des Baumeisters Sache nicht...

Anteil der Ausgaben für Forschung und experimentelle Entwicklung an der Bruttowertschöpfung | 2015



**2,30%**

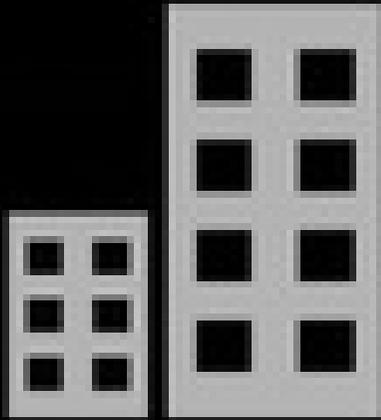


**0,35%**

# Höhere Vorfertigung löst das Problem nicht alleine

Vorfertigung Status Quo

## Geschoßwohnbau



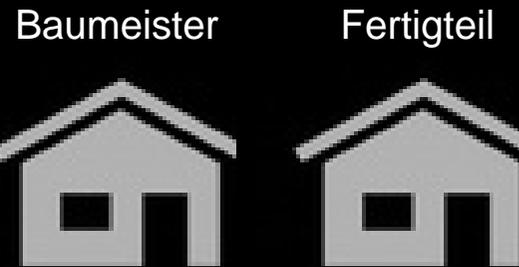
**80% Betonfertigteile:**

Rohwand mit  
Installationskanälen

87% der Wertschöpfung  
auf der Baustelle

Losgröße 1 ist Standard

## Ein- und Zweifamilienhäuser



**Baumeister:** 70% aller Neuerrichtungen,  
zumeist Losgröße 1  
Anteil vorgefertigter Ziegelwände gering  
99% Handwerksfertigung

**Fertigteil:** TOP 3 Modelle etwa 1/3 MA,  
20% der Häuser mit Planänderung (konstr.)  
Vorfertigung hoch, TGA/Ausbau vor Ort

# Der Fetisch „Individualität“

Warum man einer vordergründigen Individualität huldigt?



Zwei Mal ist Zufall, drei Mal eine Serie

# Rasch steigende Bodenpreise nehmen Fokus von Baukosten

Kostenblöcke der Errichtung Geschößwohnbau | Anteile in %



## Geförderter Wohnbau

2000

2015



## Freifinanzierter Wohnbau

2000

2015

Bauland | Erschließung  
Baureifmachung

12

15

14

19

Baunebenkosten inkl.  
Honorare

16

15

15

14

Baukosten inkl.  
Außenanlagen

72

70

71

67

Quelle: KFP

# Baukosten bleiben der längste Hebel für „Leistbares Wohnen“

Verteilung von Baukosten und Gesamterrichtungskosten | Geschößwohnbau 2018



Anteile in %	Investition	Baukosten	Arbeit	Material
Bauland   Aufschließung	19			
Planung   Bauleitung	7			
...Rohbau		40	50	50
...TGA		35	40	60
...Ausbau   Einrichtung		25	60	40
<b>=Baukosten</b>	<b>60</b>	<b>100</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Außenanlagen	7			
Finanzierung	2			
Vertrieb   Marketing	5			
<b>Total</b>	<b>100</b>			

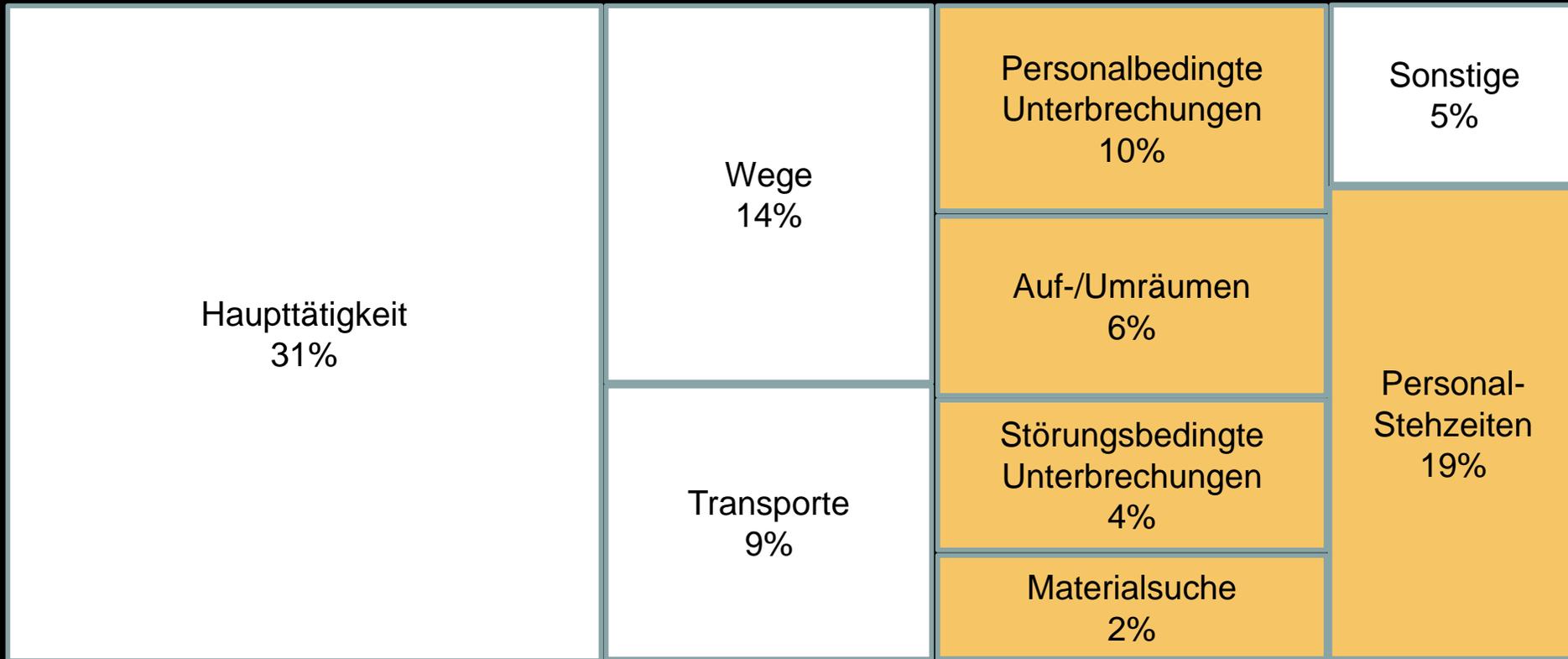
Quelle: Grimscheid. ETH Zürich | KFP-Berechnungen

# Baustellen -Produktivitätspotential von mehr als einem Drittel

Nutzung der Arbeitszeit auf der Baustelle

## Optimierungspotential Baustellenlogistik

**22%**



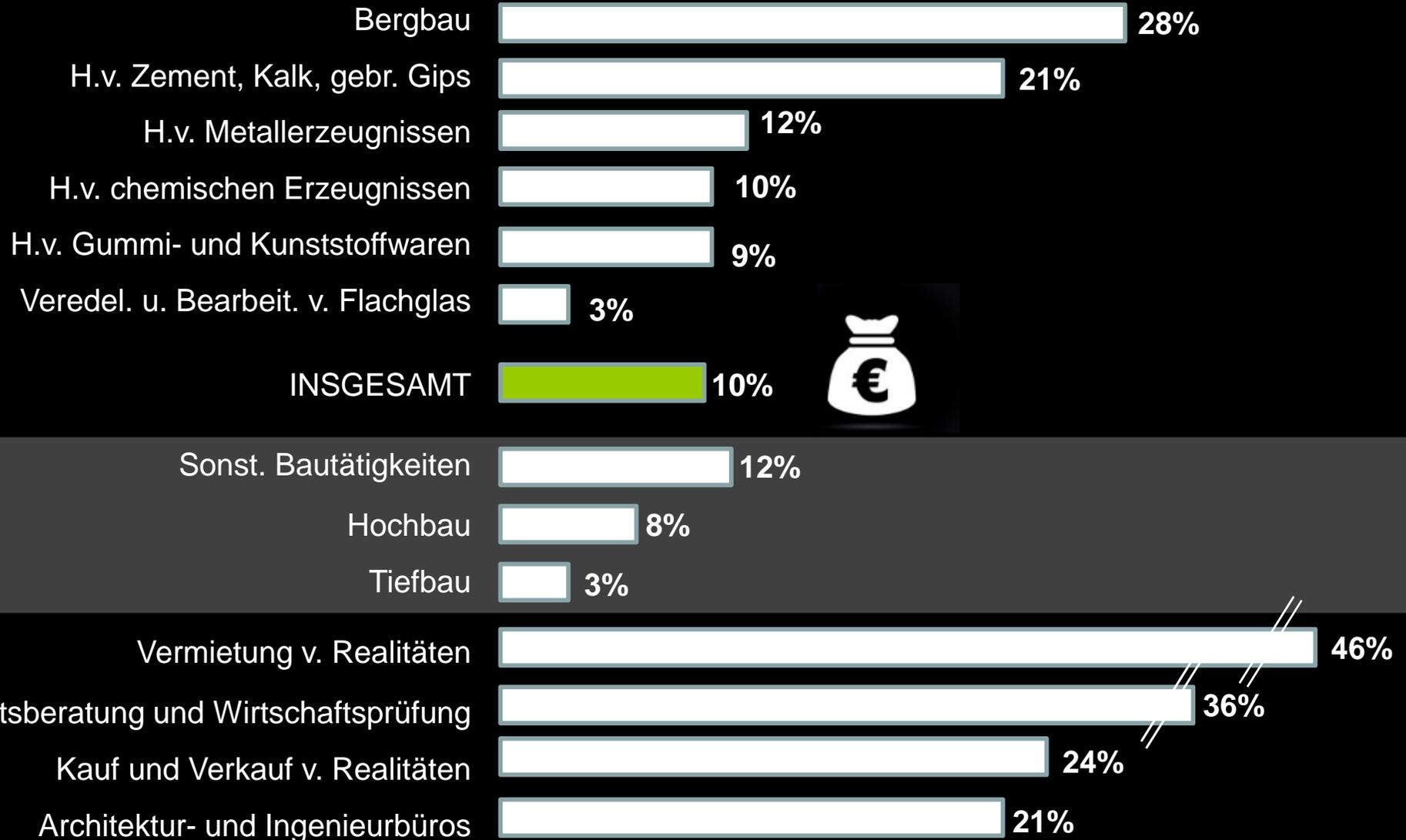
Quelle: Grimscheid, ETH Zürich

## Optimierungspotential Aufsicht

**19%**

# Bauwirtschaft verdient sich keine „Goldene Nase“

Bruttobetriebsüberschuss in % vom Umsatz | 2015-2017



# Maßnahmenbündel notwendig

Was ist zu tun?

 **Nachfrage übersteigt das Angebot**  
 Gefördertes Neubauvolumen weiter erhöhen, bis Leerstandsrate auf über sechs Prozent steigt

 **Steigende Grundstückspreise**  
 Baulandmobilisierung über befristete Flächenwidmung mit sinkender Nutzungsintensität \ Abschnöpfen von Umwidmungsgewinnen zugunsten des Bauherrn

 **Bewilligungsprozess | Unterschiedliche Bauordnungen**  
 Vorbewilligte Wohngebäude (Typenbewilligung), die bundesweit lediglich mit einer Baubeginnanzeige errichtet werden können

# Maßnahmenbündel notwendig

Was ist zu tun?



## Keine Produktivitätssteigerungen in der Bauwirtschaft

Logistik und Bauprozesse auf den Baustellen optimieren, durch deutlich höhere Planungstiefe. Nachträgliche Planänderungen durch Bauherren erschweren, indem behördliche Einreichpläne, Detailplanungen für alle Gewerke inkl. Materialstücklisten, exakte Kalkulation, Zeitplan und die Liste aller am Bau beteiligten Unternehmen beigelegt werden müssen

Nachträgliche Planungskorrekturen von Seiten des Bauherren müssen behördlich genehmigt werden und werden von den Ausführenden zu Vollkosten in Rechnung gestellt