



**Erkennen was Märkte treibt.**

**kreuzerfischerpartner**

# **Die Hürden zum leistbaren Wohnen**

**- oder -**

**1000 Gründe warum Wohnbau immer teurer wird.**



# Die Hürden zum leistbaren Wohnen

## 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.

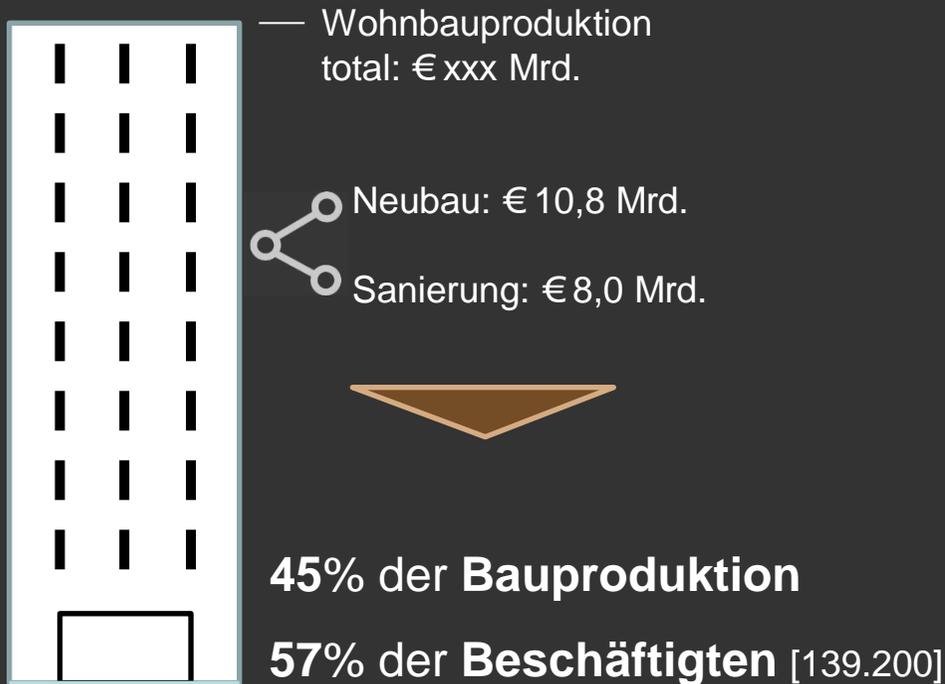


# WOHNEN bewegt rund ein Fünftel der österreichischen Wirtschaft.

Kennziffern zum Wohnbau und zur volkswirtschaftlichen Bedeutung des „Wohnens“ | Jahresmittel 2016 – 2020

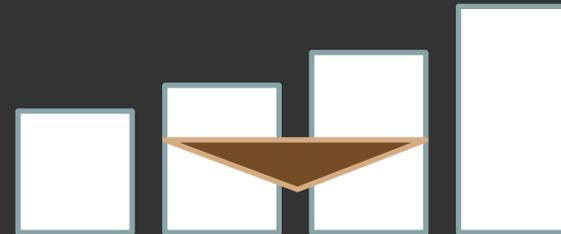


## Wohnbauproduktion



## „Wohnen“ im volkswirtschaftlichen Kontext

Bruttowertschöpfung der gesamten Wertschöpfungskette: € 77,7 Mrd.



BIP-Anteil: 21,0%

Anteil Beschäftigte: 18,6%



# Megathema: „Leistbares Wohnen“.

Demonstrationsaufruf der Mietervereinigung in Wien

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

**Kommt zur**

## **Demonstration für leistbares Wohnen**

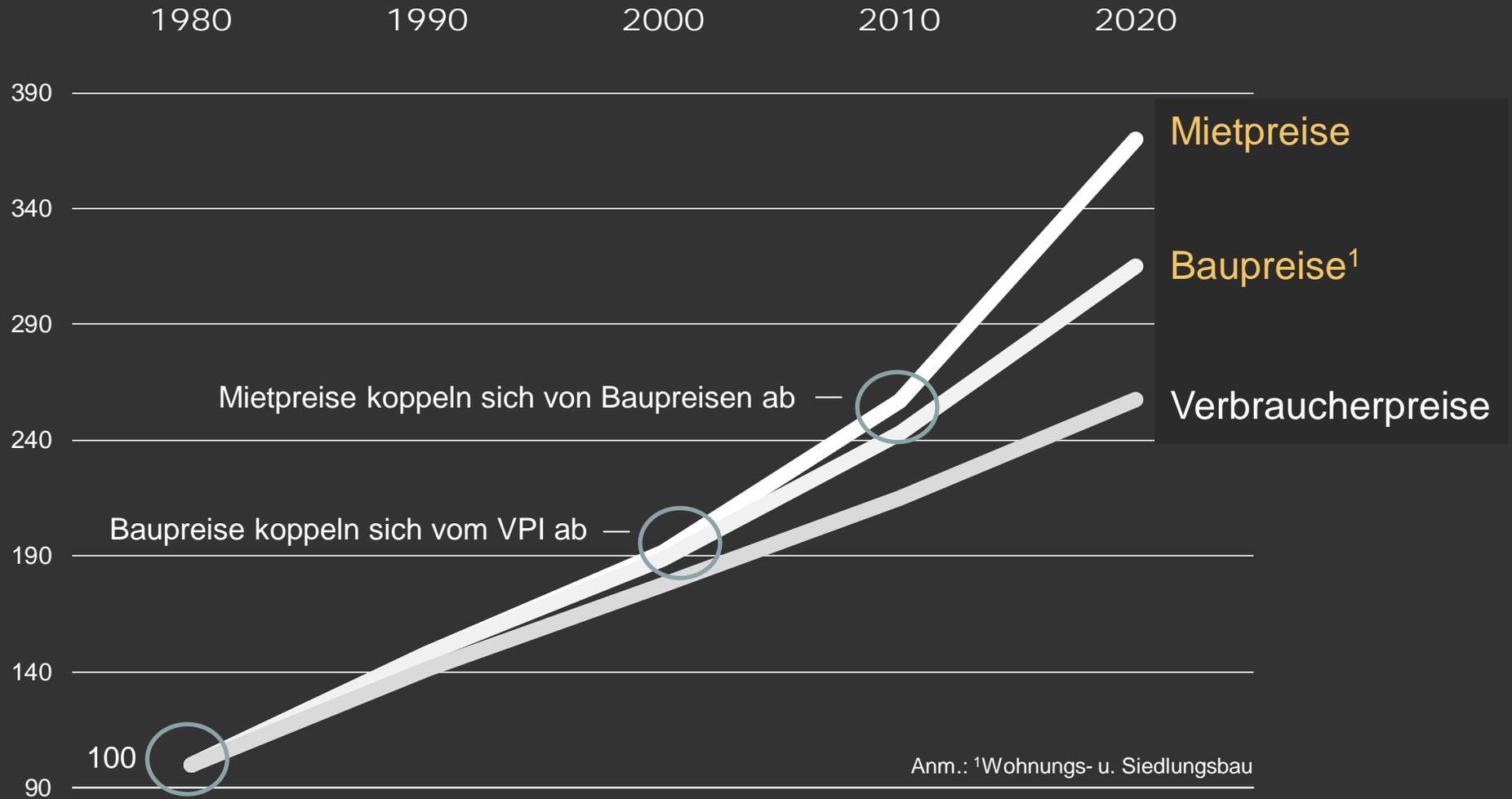
**Donnerstag, 21. Februar 2019, 18.00 Uhr**

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



# Bau- und Mietpreise koppeln sich von Inflation ab.

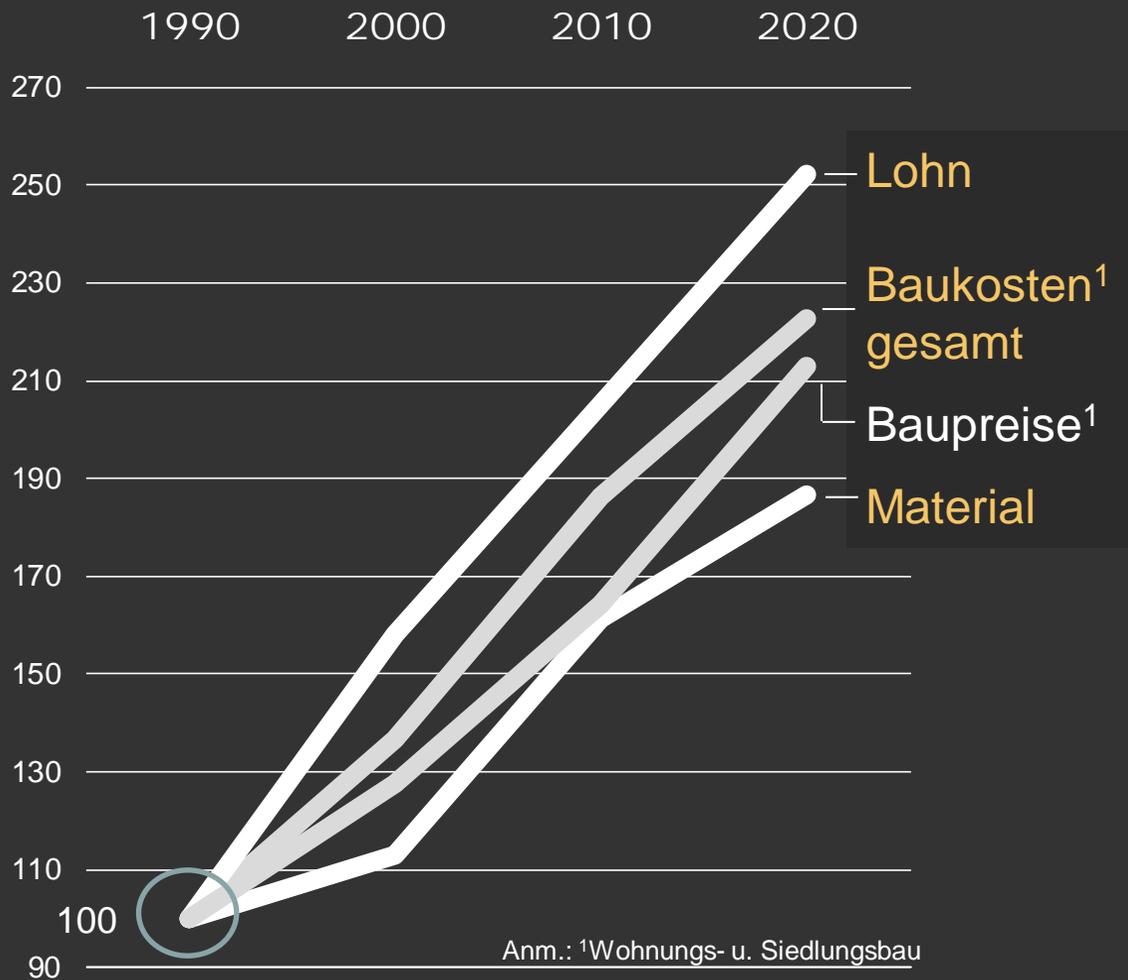
Entwicklung der Preisindizes seit 1980



Baukosten liefen bis 2010 den Preisen davon.

In den letzten zehn Jahren zogen die Preise rascher an.

Entwicklung der Preisindizes seit 1990



Entwicklung der Preisindizes seit 2010

Baukosten  
gesamt

**+19%**

Lohn

**+23%**

Material

**+16%**

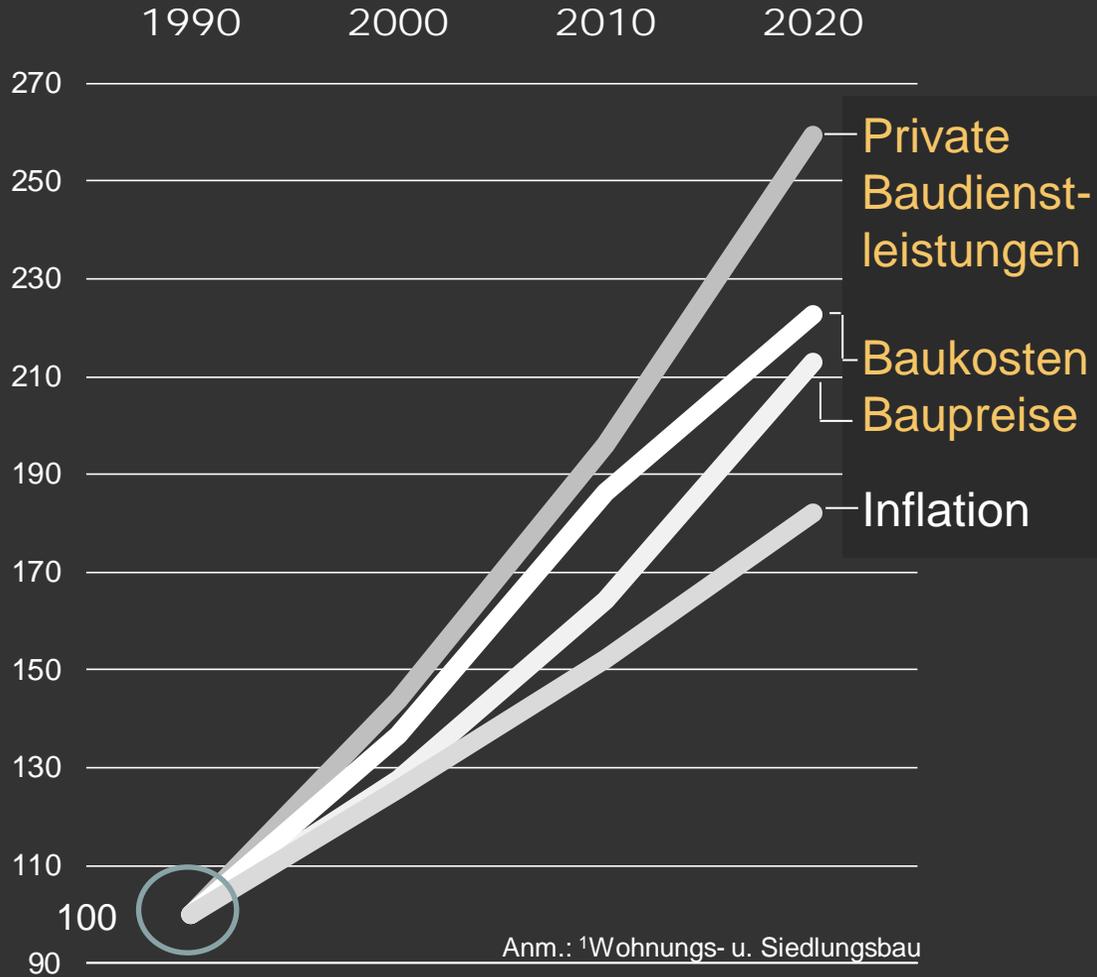
Baupreise

**+30%**

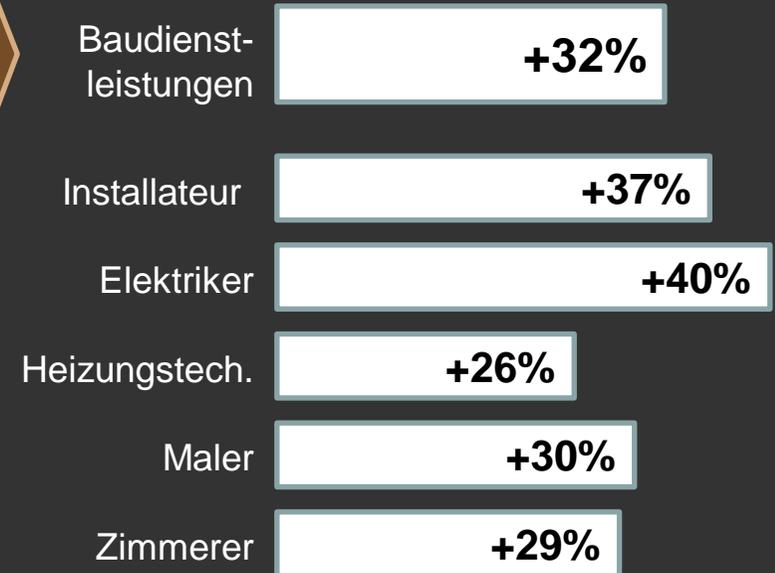


# Preise für private Baudienstleistungen expandieren rascher als Baupreise.

Entwicklung der Preisindizes seit 1990



Entwicklung der Preisindizes seit 2010



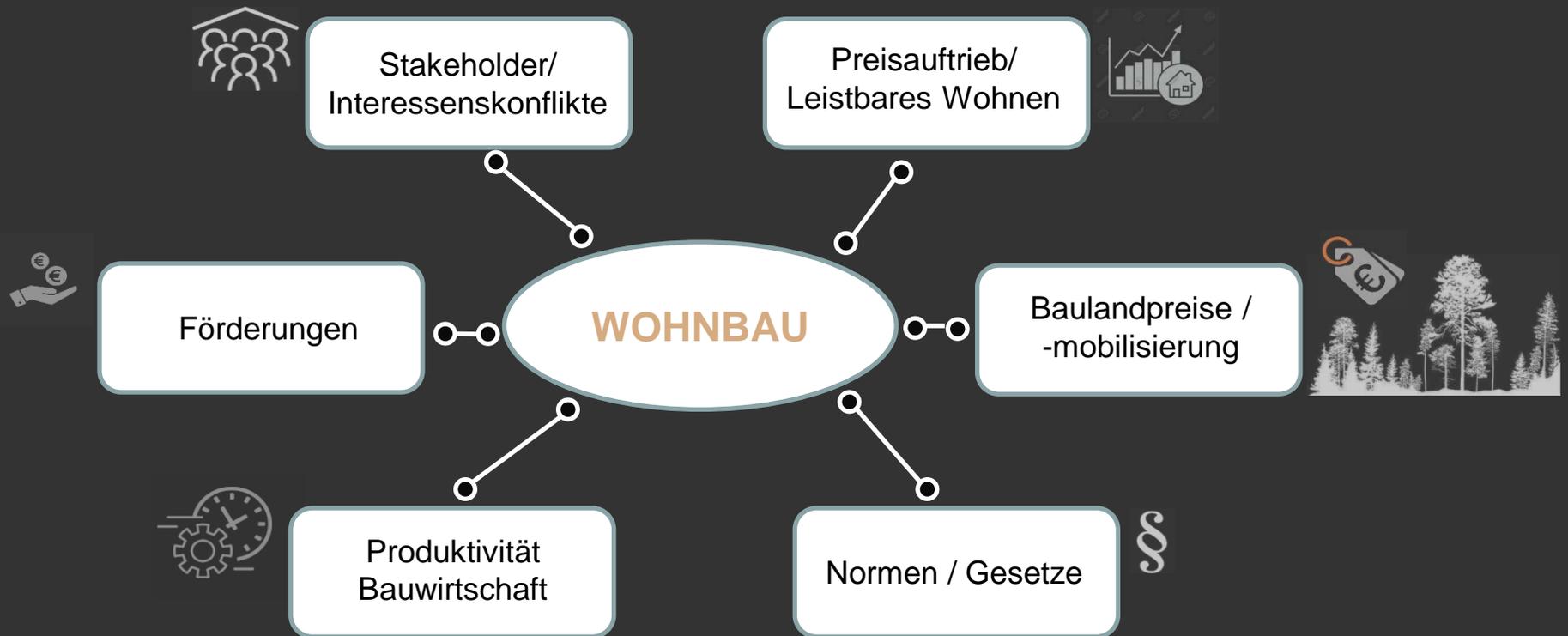
# Politische Ansätze gehen zumeist an den eigentlichen Kernproblemen vorbei ...

## Politische Vorschläge für leistbares Wohnen



# Baustellen an allen Ecken und Enden.

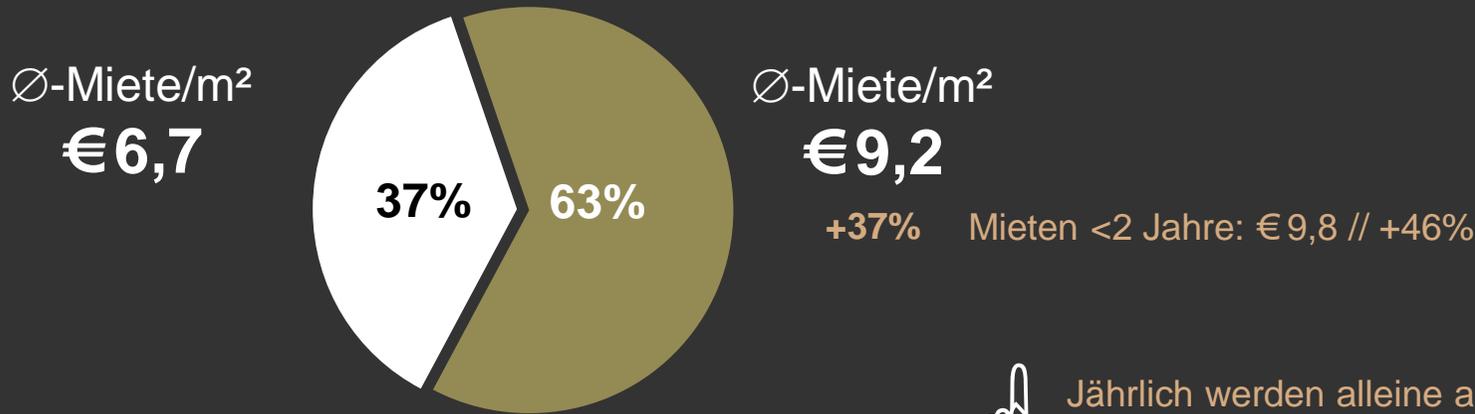
Wohnungsneubau im Spannungsfeld unzähliger Einflüsse



# Hohe Mieten eigentlich nur bei Neuvermietungen. Es trifft dabei die Jungen.

Struktur der Mieten in Österreich | 2020

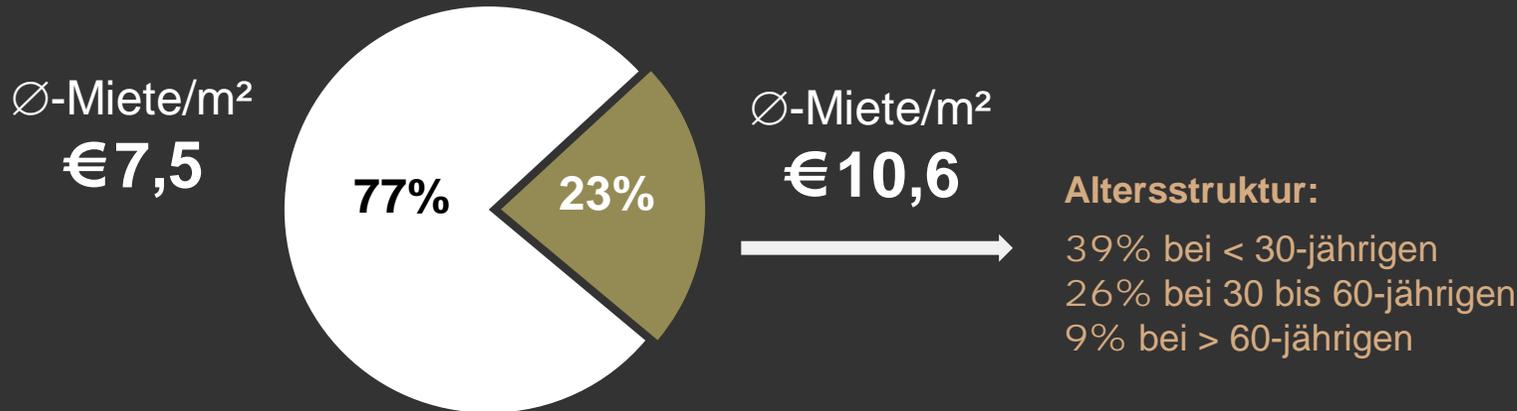
länger als 10 Jahre - **Mietdauer** - kürzer als 10 Jahre



keine - **Befristung** - befristet



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



## Altersstruktur:

39% bei < 30-jährigen  
26% bei 30 bis 60-jährigen  
9% bei > 60-jährigen



# Mietpreisauftrieb betrifft mehr als eine Millionen Haushalte...

... und täglich werden es mehr!



## Haushalte gesamt: 3.988.400



Haus- oder  
Wohnungseigentum: 1.885k

Mieten: 1.645k

Sonstige: 386k



Eigentumsquote  
48%



Mietdauer < 10J.  
63%



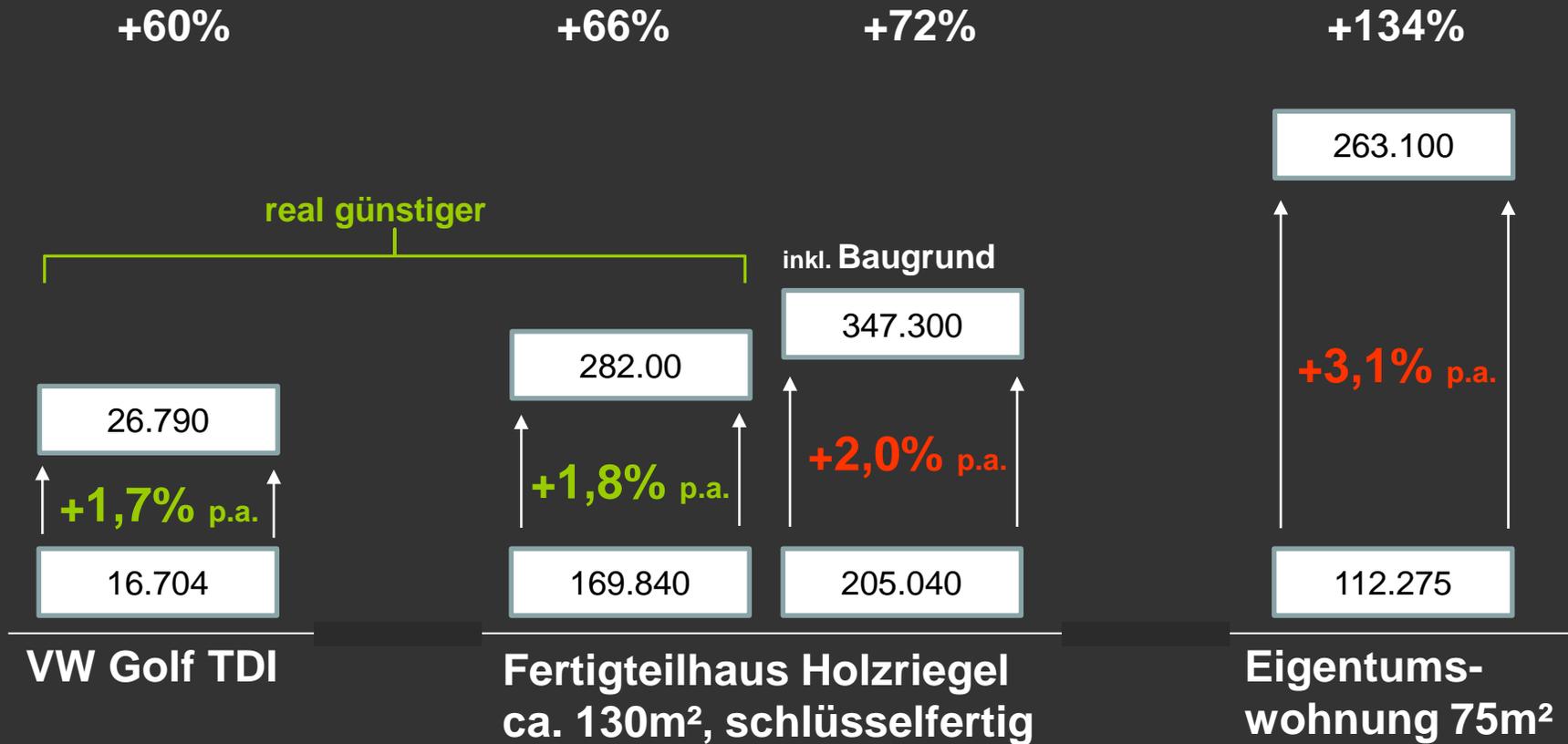
befristet  
32%



# Grundstückspreise und „Losgröße 1“ treiben die Preise.

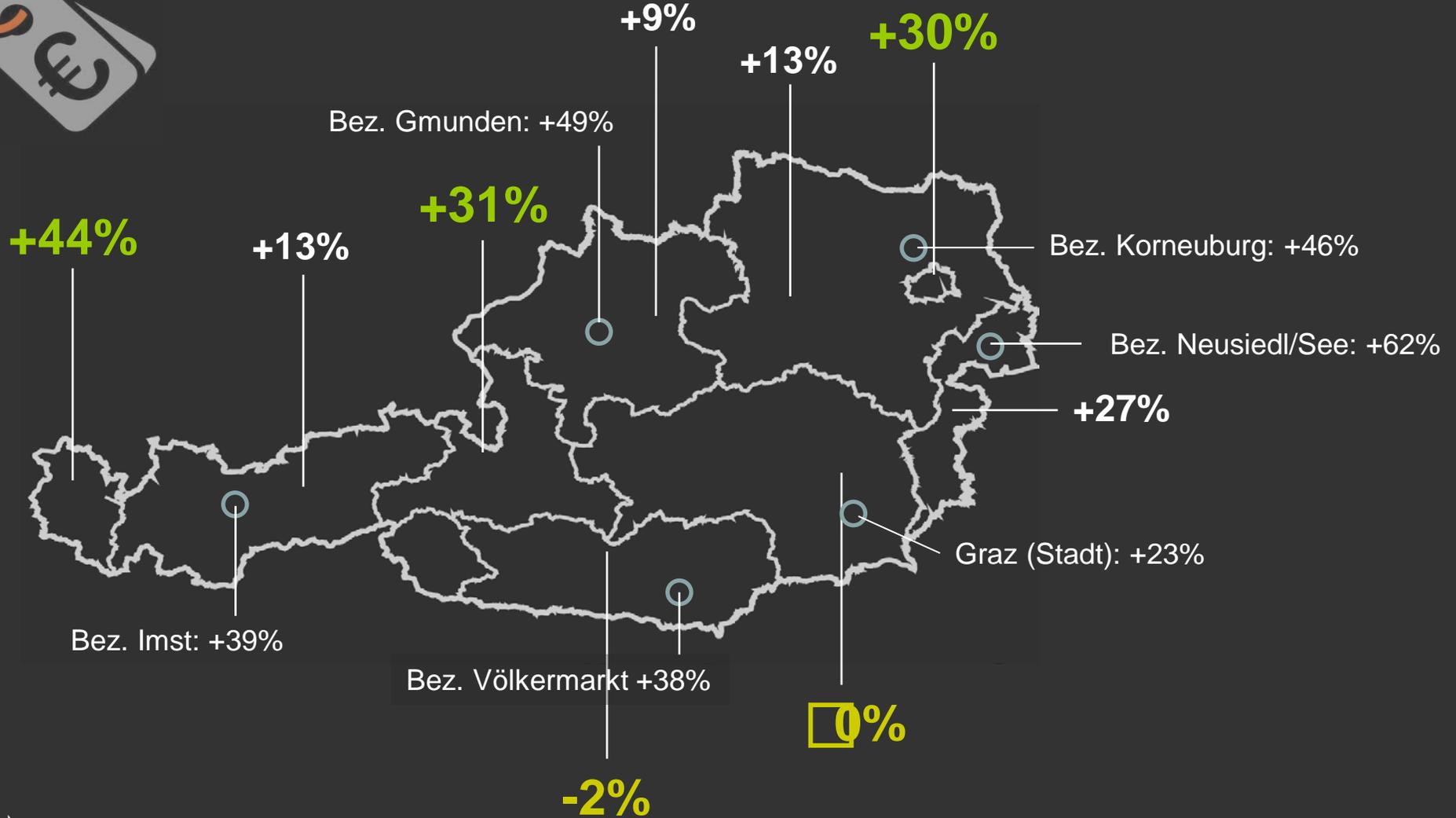
Preisauftrieb im Wohnbau: durchschnittliche jährliche Teuerung

Teuerung 1993 – 2021:  $\varnothing$  1,7% pro Jahr = 60% in 28 Jahren



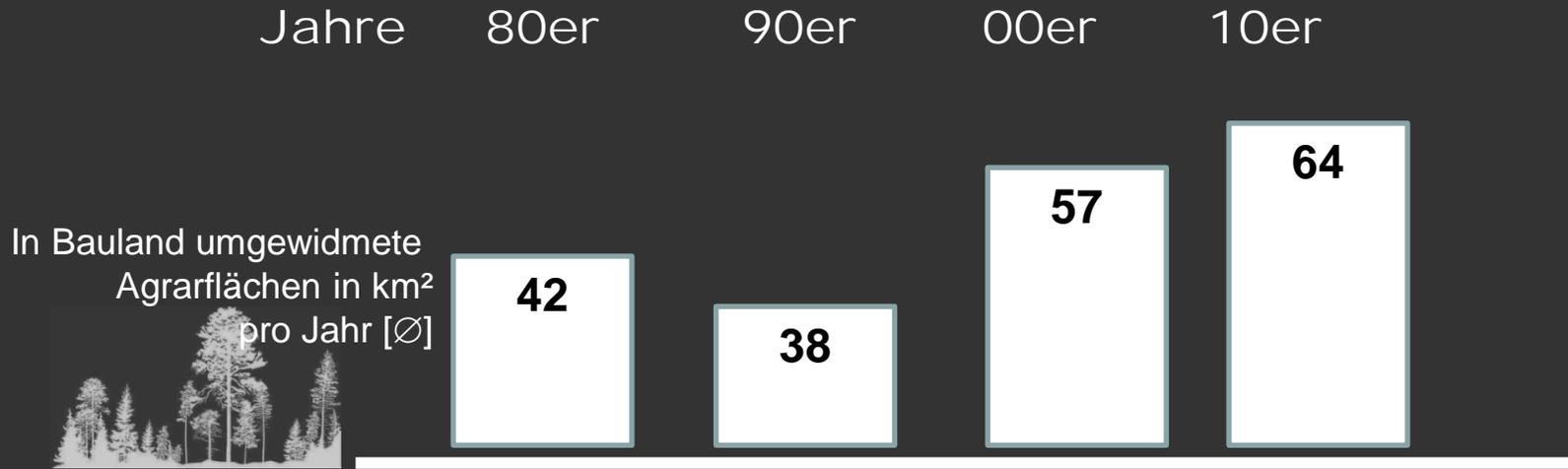
# Grundstückspreise steigen rasch, aber nicht überall.

Entwicklung der Grundstückspreise für kleinvolumigen Wohnbau 2015 – 2020 | inflationsbereinigt



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

Durchschnittliche in Bauland umgewidmete Fläche pro Jahr | Zehnjahres-Mittelwerte



## Baugrundstücke für kleinvolumigen Wohnbau

Preis/m <sup>2</sup> nominal [Ø]	56	68	83	105	Euro
Preisaufrtrieb [CAGR]	+1,9%	+2,1%	+1,9%	+3,1%	seit 2015: +4,6%



# Es wird gewaltig gebaut, aber noch immer zu wenig.

Neubauvolumen | Durchschnittliche Anzahl der Baugenehmigungen (Wohneinheiten) 2015 - 2020



EFH | ZFH

17.710

MFH

40.060

WOHNBAU total

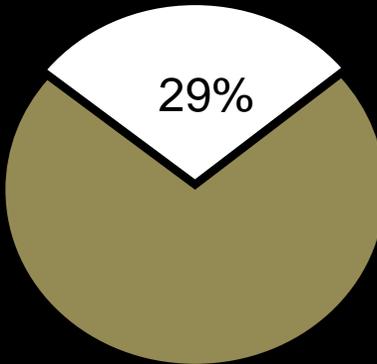
57.770

1,48%  
des Wohnungsbestands

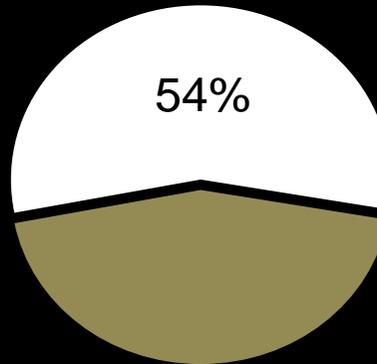


Anteil geförderter Neubau

EFH | ZFH

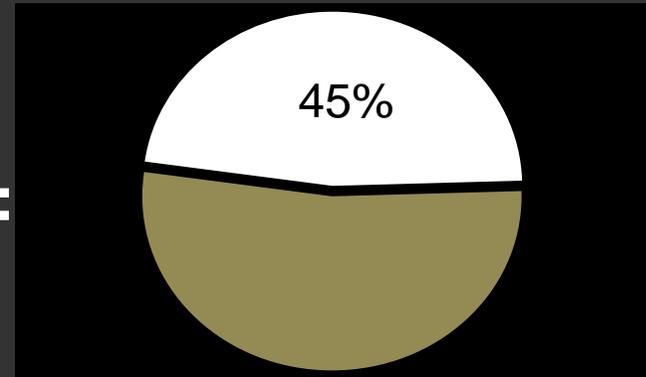


MFH



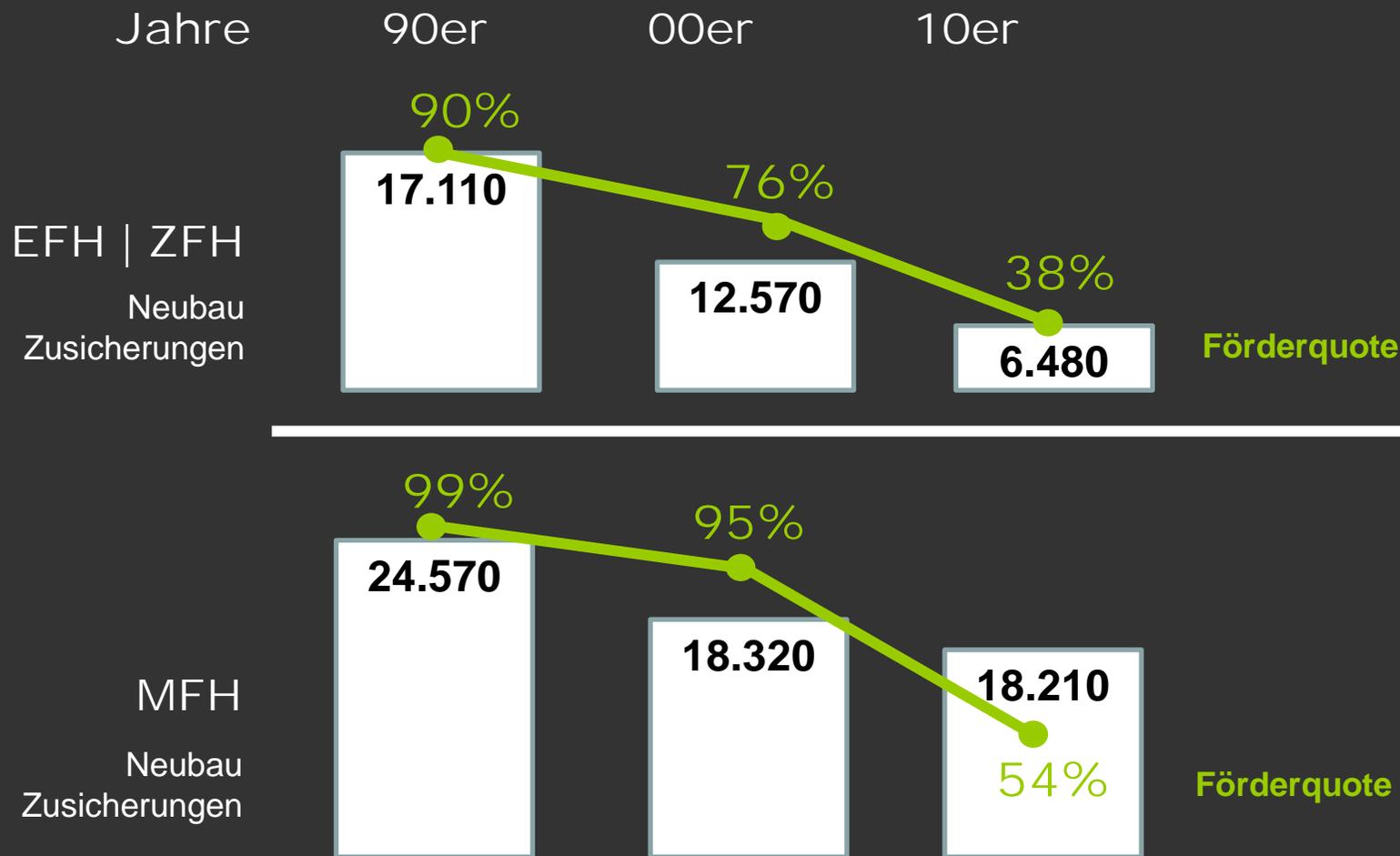
=

WOHNBAU total



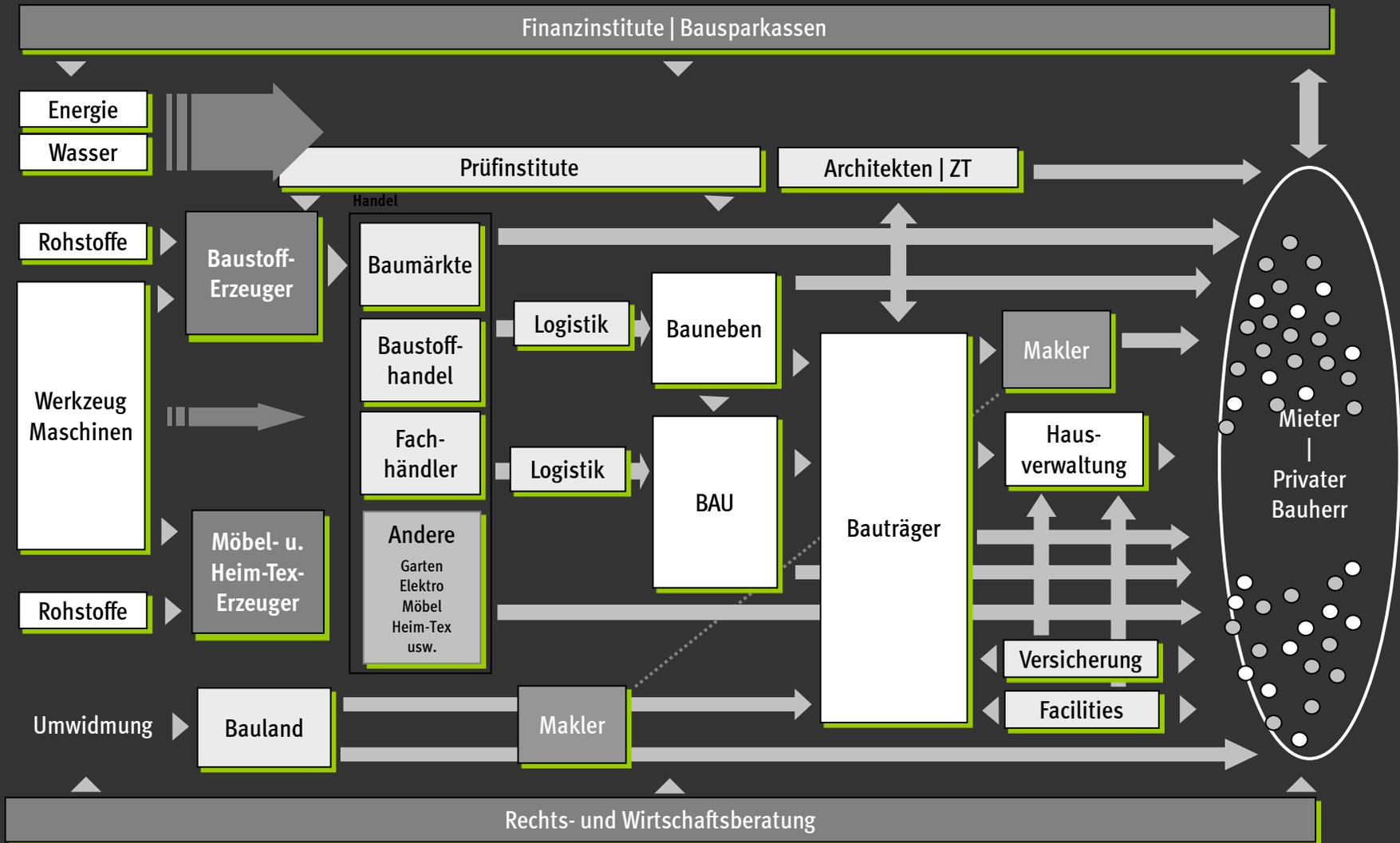
# Leistungsfähiges Wohnen: Politische Ansagen und Wirklichkeit.

Wohnbauförderung | Ø geförderte Wohneinheiten pro Periode, Förderquote



# Unzählige Stakeholder ....

Schematische Darstellung der Wertschöpfungskette „Bauen & Wohnen“



... mit gegensätzlichen Partikularinteressen....

Warum die Bauwirtschaft anderen Wirtschaftssektoren hinterher hinkt....



.... bremsen sinnvolle Entwicklung in der Bauwirtschaft?



# Bauwirtschaft verliert an Produktivität – als einziger Wirtschaftssector

Entwicklung der Arbeitsproduktivität in Österreich 1995 - 2018

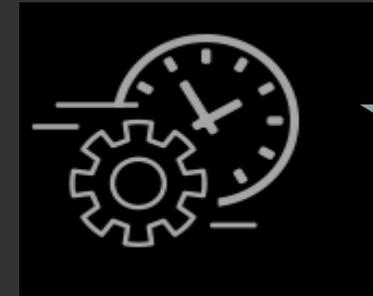
## Entwicklung der Arbeitsproduktivität 1995 - 2018

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

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



### Bruttowertschöpfung

Nominal 1995 - 2018

€ 12,7 Mrd.

€ 22,2 Mrd.

**+74,8%**

Real 1995 – 2018 [Basis 2010]

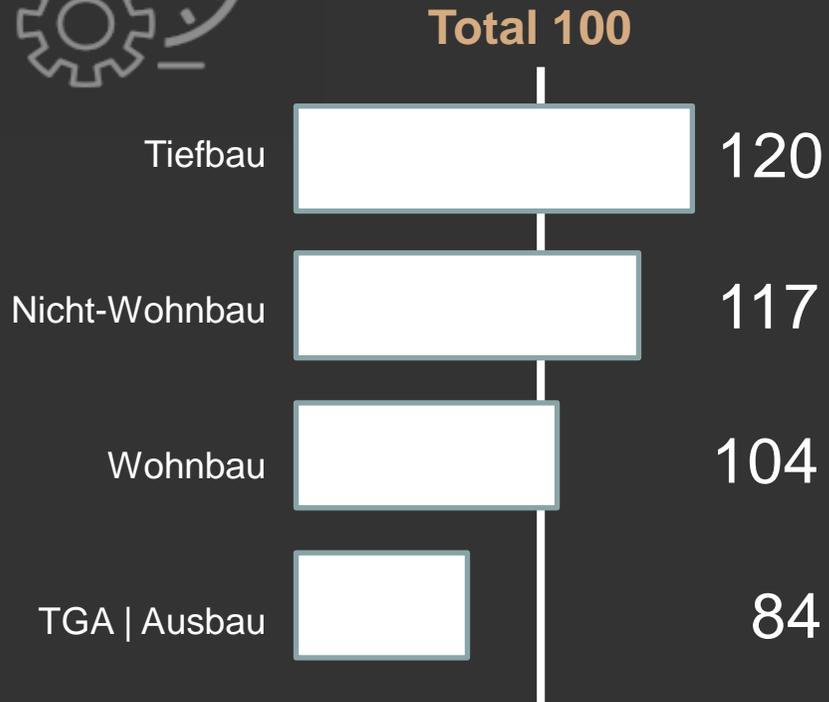
**103,8 → 100,2**

**Jährliche Preiserhöhung von 3%**



# Fragmentierte Gewerke drücken Produktivität des gesamten Sektors.

Arbeitsproduktivität nach Bausparten | 2020



**Renovierung ist ein Produktivitätskiller**

**1995-2010:**

Arbeitsproduktivität: -1,1% p.a.

Renovierungsanteil Hochbau: > 50%

**1995- 2020:**

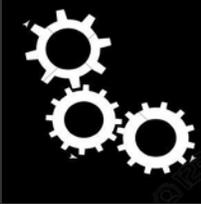
Arbeitsproduktivität: -0,4% p.a.

Renovierungsanteil Hochbau 2020: 42%



# Wertschöpfung abhängig von Losgröße und Industrialisierungsgrad.

Bruttowertschöpfung zu Faktorkosten pro Beschäftigtem 2018 | Wohnbau



# Höhere Vorfertigung löst das Problem nicht alleine.

Vorfertigung Status Quo

## Geschoßwohnbau



**75% Betonfertigteile:**

Rohwand mit  
Installationskanälen

87% der Wertschöpfung  
auf der Baustelle

Losgröße 1 ist Standard

## Ein- und Zweifamilienhäuser

Baumeister



Fertigteil



**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



# Dogma „Individualität“.

Warum man einer vordergründigen Individualität huldigt?



Zwei Mal ist Zufall, drei Mal eine Serie

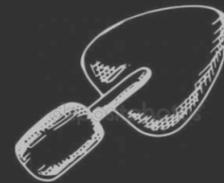


# Innovationen, F&E ist des Baumeisters Sache nicht...

Anteil der Ausgaben für Forschung und experimentelle Entwicklung an der Bruttowertschöpfung | 2020



**3,23%**



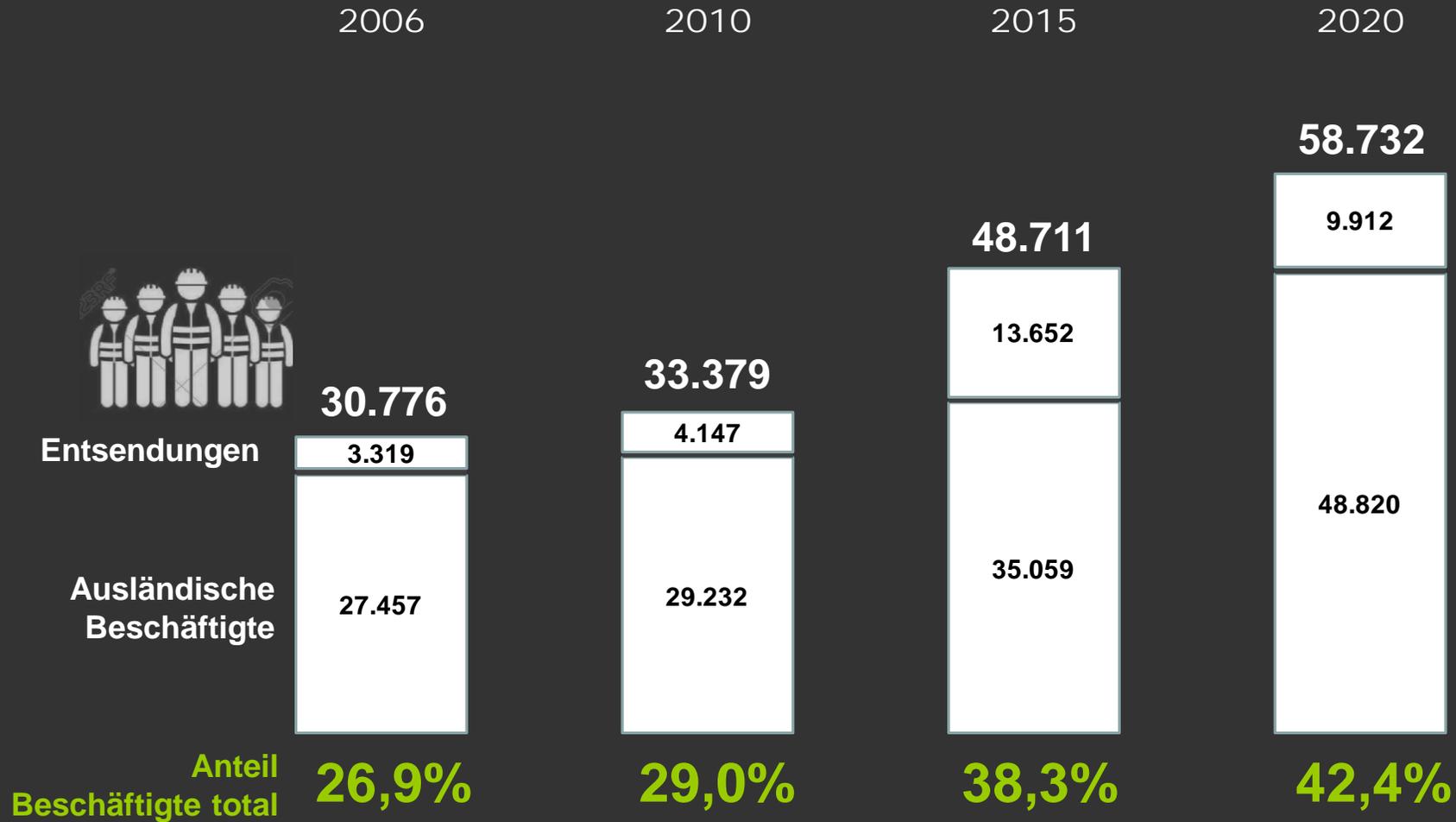
**0,19%**

[€45,1 Millionen]



# Bauarbeitermangel: Anteil ausländischer Beschäftigter wächst

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



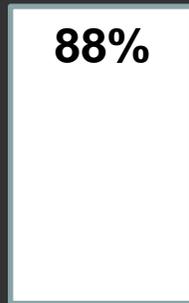
# Mängelbehebungen bleiben bedeutender Kostentreiber.

Baumängelstatistik

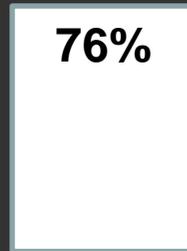


Anteil der neuerrichteten Geschößwohnbauten, in denen im Rahmen der Bauabnahme in 3+ Gewerken Mängel beanstandet wurden:

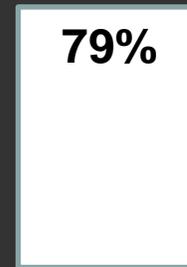
2003/2004



2008



2015



# Rasch steigende Bodenpreise nehmen Fokus von Baukosten

Kostenblöcke der Errichtung Geschoßwohnbau | Anteile in %



## Geförderter Wohnbau

2000

2015



## Freifinanzierter Wohnbau

2000

2015

Bauland | Erschließung  
Baureifmachung

12

15

14

19

16

15

15

14

Baunebenkosten inkl.  
Honorare

72

70

71

67

Baukosten inkl.  
Außenanlagen



# Baukosten bleiben der längste Hebel für „Leistbares Wohnen“

Verteilung von Baukosten und Gesamterrichtungskosten | Geschoßwohnbau 2020



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>			

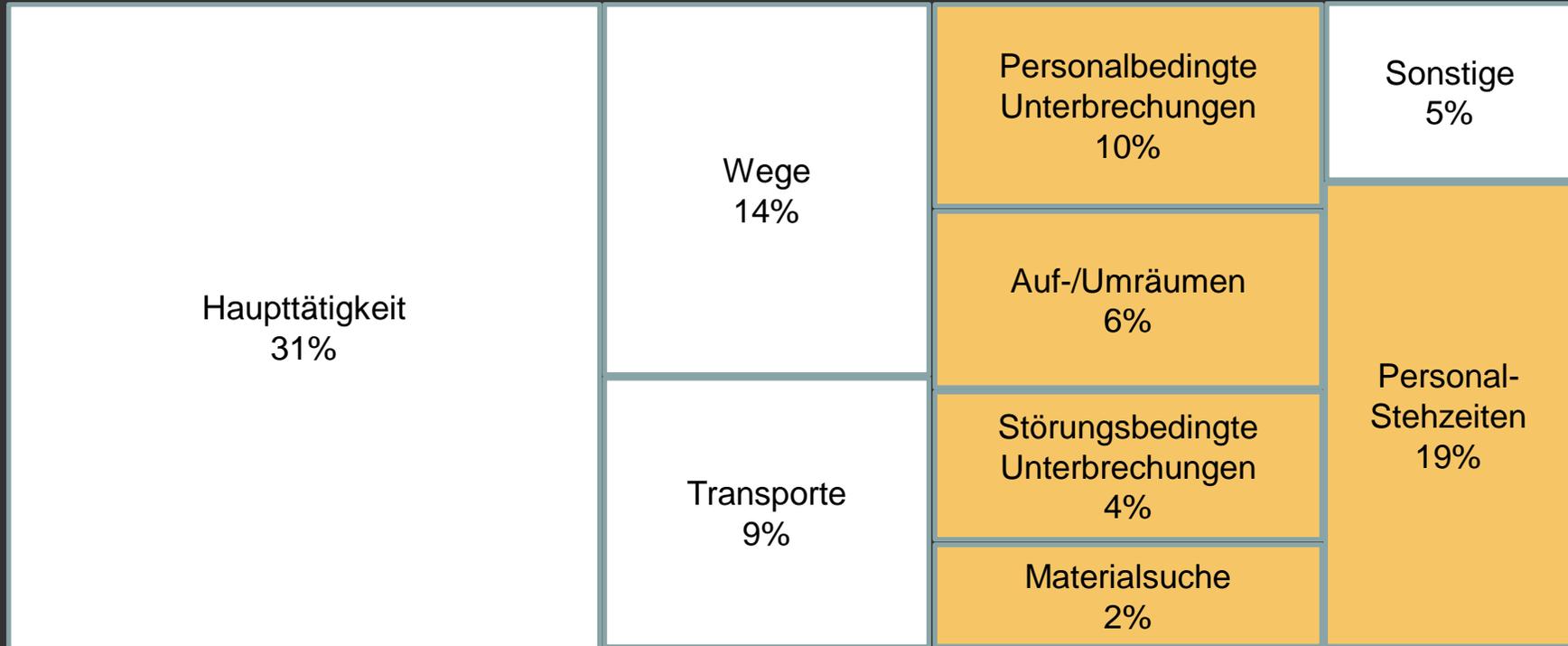


# Baustellen -Produktivitätspotential von mehr als einem Drittel.

Nutzung der Arbeitszeit auf der Baustelle

## Optimierungspotential Baustellenlogistik

22%



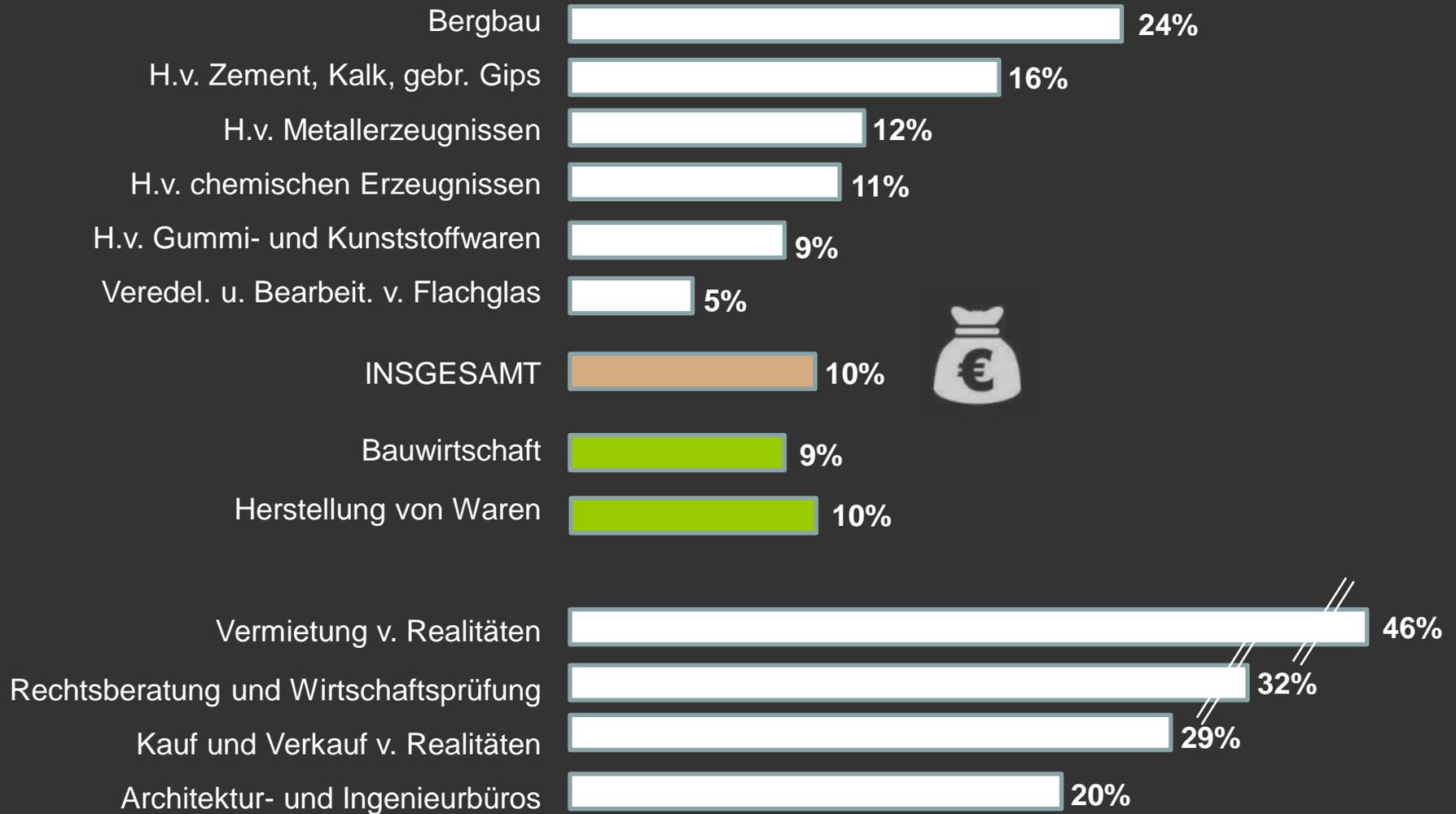
## Optimierungspotential Aufsicht

19%



# Bauwirtschaft verdient sich keine „Goldene Nase“

Bruttobetriebsüberschuss in % vom Umsatz | 2018



# Maßnahmenbündel notwendig?

Was ist zu tun?

