

Pressekonferenz 5. Oktober 2023

# „Wann wird es endlich wieder billiger?“

Wie wir leistbares Wohnen sichern!

Ausschuss Wohnbau und Leistbarkeit

Pressekonferenz 5. Oktober 2023

# „Wann wird es endlich wieder billiger?“

## Wie wir leistbares Wohnen sichern!

Die Frage, wann die Preise endlich wieder sinken, stellt man sich nicht nur im Supermarkt, sondern auch in der Baubranche. Diese verweist als Erklärung für den Preisanstieg auf Lieferketten, Energiepreise, Finanzierungskosten und Fachkräftemangel. Jedoch lassen die Zahlen auch einen anderen Schluss zu: Die Gewinne in der Baubranche haben einen wesentlichen Anteil an der Inflation.

Während der Teuerungswelle wurde vielen Mieter:innen bewusst, dass ihr Wohnraum auch für Energiekrisen nicht gut gerüstet ist. Aber der Kampf um eine energieeffiziente und klimafitte Gebäudestruktur ist auch eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung. Die Reaktivierung und Attraktivierung des Bestandes ist dabei zentral.

Horrende Baukosten, Grundstückspreise und gleichzeitig rapid zunehmende Bodenversiegelung trüben darüber hinaus auch die Perspektive vieler, die auf der Suche nach einem Eigenheim sind. Genossenschaftliche, gemeinwohlorientierte und kommunale Angebote werden deshalb immer wichtiger.

**Die zt: Kammer W/N/B fordert daher:**

- **Faire Baupreisgestaltung und -entwicklung, die leistbaren Wohnbau wieder möglich macht!**
- **Bestand nutzen, ertüchtigen, zukunftsfit machen!**
- **Forcierung und Unterstützung des kommunalen Wohnbaus und gemeinwohlorientierter, alternativer Wohnkonzepte!**

Mit diesen drei Kernforderungen wollen wir aus den letzten Jahren Lehren ziehen und leistbares Wohnen auch für die Zukunft sichern.

Deshalb lädt die zt: Kammer W/N/B Akteur:innen, Kommunen, Interessenvertretungen und Wissenschaft zu einem Dialog über diese Themen, die sie am 5. Oktober um 9.00 Uhr in einer Pressekonferenz präsentieren wird, ein.

## Die aktuelle Lage

„Bei Sozialwohnungen droht ein Engpass: Es gibt kaum Baubeginne und keine Vergabe von Neubau-Fördermitteln in Wien und Niederösterreich.“<sup>1</sup> Aufgrund der wenigen erteilten Baubewilligungen ist anzunehmen, dass die Wohnbautätigkeit massiv zurückgehen wird.<sup>2</sup> Das Angebot sinkt – die Nachfrage nach Wohnraum steigt, damit steigen auch die Preise. Verursacht wird das auch durch:

- Zu hohe Baupreise: Preisanstieg im Hochbau von 2015 bis 2020 16 %, seit 2020 35 %<sup>3</sup>
- Zu teure Grundstücke
- Facharbeitermangel – wie z. B. von PlanRadar<sup>4</sup> beschrieben. Dementgegen herrscht nach Aussagen der Gewerkschaft aktuell in Österreich eher kein Fachkräftemangel. In Deutschland gibt es zu diesem Thema eine Statistik des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie.<sup>5</sup>
- Materialverknappung durch Lieferengpässe: Es ist unklar, welche Liefer-/Wertschöpfungsketten aus welchen Ursachen zu Verwerfungen führen und ob nicht das Einpreisen von Risiken oder veränderten Vertragsbedingungen inzwischen die Inflation stärker beeinflusst.
- Teurere Kredite (Leitzinspolitik der EZB)

Jedenfalls ist zu beobachten: Der Wohnbau geht in den kommenden Jahren zurück, während der Nichtwohnbau stabil bleibt.<sup>6</sup> Projekte werden verschoben oder gecancel. Man wartet auf eine Entspannung am Markt. Der Baupreisindex (Baupreis = Baukosten plus Wagnis- und Gewinnzuschlag) ist noch immer im Steigen, während der Baukostenindex (für Wohnhaus- und Siedlungsbau) seit einem Jahr relativ stabil ist.<sup>7</sup>

Die Frage ist: Wer gewinnt, wer verliert dabei? Der Anteil der Gewinne an der bzw. ihr Beitrag zur Inflation in der Baubranche ist (zumindest 2022) ein wesentlicher.<sup>8</sup> Unklar ist, wer in der Baubranche am meisten davon profitieren konnte bzw. welche Betriebe auch Einbußen hinnehmen mussten – hat es nur die „Kleinen“ getroffen?

Nutzer:innen, die auf bereits zugesagten Wohnraum warten, der immer teurer wird, sind zeitgleich von hohen Energiepreisen und Teuerung betroffen. Aber auch Arbeitnehmer:innen, Auftraggebende, die öffentliche Hand und letztlich das Baugewerbe trifft der Entfall von Bauprojekten.

Vor dem beschriebenen Hintergrund und angesichts der Energie- und Klimakrise müssen die Bodenpolitik, alternative kommunale Wohnkonzepte und die Bestandsentwicklung neu verhandelt werden.

In diesem Zusammenhang hat die zt: Kammer W/N/B den Ausschuss Wohnbau und Leistbarkeit gegründet. In dieser komplexen Situation haben wir Ziviltechniker:innen die unabhängige Kompetenz, planerische Lösungen zu erarbeiten. Wir sehen uns als Mitstreiter:innen für Partner:innen aus Wissenschaft, Wirtschaft, Kommunen und betroffenen Interessengemeinschaften.

Bereits im Vorfeld wurde großes Interesse an einer Zusammenarbeit bekundet. Die zt: Kammer wird nun Arbeitstreffen initiieren, in welchen sie gemeinsam mit Wirtschaftskammer, Arbeiterkammer, Gewerkschaftsbund und anderen Stakeholdern die anstehenden Problemfelder und die nachfolgenden Forderungen weiterführend verhandeln wird.

## Unsere Forderungen

### zt: Forderung 1

## Faire Baupreisgestaltung

### Geförderter Wohnbau: verschoben oder abgesagt

Auftraggeber:innen stoppen Projekte nach der Einreichung, da die Ausschreibungen aufgrund der hohen Baupreise die Kostenobergrenzen verfehlen. Die Baubewilligungen der gemeinnützigen Bauträger gingen heuer um ein Viertel zurück,<sup>9</sup> die Umsetzung der eingereichten Projekte ist ungewiss. Konkret dürften die Fertigstellungen von Wohnungen in Wien von heuer noch 15.900 auf höchstens 7.500 Einheiten im Jahr 2025 einknicken, meint ein Vertreter der Firma EHL.<sup>10</sup> Hohe Inflation und kräftige Zinsdynamik hemmen den Wohnungsneubau,<sup>11</sup> zusätzlich fehlen Impulse in der Sanierung. Die Misere am Wohnungsmarkt, in der Bauwirtschaft und am Arbeitsmarkt ist absehbar. Es geht um einen erwarteten Einbruch der Bautätigkeit im Wohnbau und um drohende Wohnungslosigkeit.

### Baupreise in Österreich: Der Wettbewerb ist in Schieflage

Der österreichische Baupreisindex im Hochbau ist von 2020 bis zum 2. Quartal 2023 um 35,3 % gestiegen, die Preise im Tiefbau im selben Zeitraum hingegen nur um 3,4 %.<sup>12</sup> Die Bauwirtschaft hat sich vom Wohnbau offenbar zurückgezogen. Dabei gerät auch die Vergabepaxis der Marktteilnehmer:innen in den Blick. Im Besonderen ist die Verantwortung der öffentlichen Auftrag- und Fördergeber:innen in Erinnerung zu rufen. Der geförderte Wohnbau wird vorwiegend als Generalunternehmer(GU)-Leistung ausgeschrieben, was eine geringe Anzahl von großen Baufirmen bevorzugt. GU-Aufschläge verteuern die Baukosten in der Regel um ca. 10 bis 15 %. Zusätzlich trägt der enge GU-Anbietermarkt zum Hochpreisniveau im Wohnbau bei.

### Vorgeschlagene Maßnahmen:

#### Anbietermarkt vergrößern

- Die zt: Kammer fordert die öffentliche Hand auf, anhand von zehn Ausschreibungsverfahren für geförderte Wohnbauprojekte Preisvorteile bei Einzelvergaben zu evaluieren.
- Preisvergleich von GU-Ausschreibungen und Einzelgewerkausschreibungen: Gewerkeweise Ausschreibungen ermöglichen auch KMU die Teilnahme am Bieterverfahren und vergrößern den Anbietermarkt; die Einzelgewerkausschreibung basiert auf einer detaillierten Ausführungsplanung, die im Gegensatz zum GU-Aufschlag von 10 bis 15 % der Baukosten nur ca. 2 bis 3 % der Baukosten beträgt.

#### Faire Baupreise

In Zusammenarbeit mit Stakeholdern wie Wirtschaftskammer, Arbeiterkammer, Kommunen, Gewerkschaftsbund u. a. beleuchtet die zt: Kammer die Ursachen der gestiegenen Baupreise. Konkret werden folgende Themen behandelt:

- Informationsaustausch zwischen allen Stakeholdern und Ausgleich der unterschiedlichen Interessen
- Erarbeitung von Strategien zur Lösung der derzeitigen Krise im Wohnbau
- Evaluierung von Lieferkettenproblemen, Facharbeitermangel, Baupreisbildung / Wagnis- und Gewinnzuschlag bei Marktverwerfungen und ihrer Bedeutung für den Wohnungsmarkt und den sozialen Wohnbau
- Prüfung der Einrichtung eines unabhängigen Baupreisprüfungs-Gremiums<sup>13</sup>

**zt: Forderung 2**

## **Bestand nutzen, attraktivieren, zukunftsfit machen – im Bestand liegt die Zukunft!**

Eine wachsende Bevölkerung braucht mehr Platz. Aber Neubau darf in Zukunft nicht die bevorzugte Antwort darauf sein. Es gilt, den Leerstand als Ressource zu erfassen und den Bestand in den kommenden Jahren besser an die neuen Herausforderungen anzupassen. Die Energiekrise hat gezeigt, dass der Bestand für eine klimafitte Zukunft noch nicht gerüstet ist.

Anforderungen aus Normen und Gesetzen sowie Richtlinien betreffend notwendige Klimaziele müssen umgesetzt und finanziert werden.

Leistbarkeit ist nicht nur eine Frage der Kosten, sondern auch der ökologischen Nachhaltigkeit. Ressourcenmanagement, Kreislaufwirtschaft und Re-Use-Initiativen geben hier bereits Antworten. Ein rasches und radikales Neudenken ist notwendig.

Leerstand muss als Ressource erfasst und genutzt werden. Eine Verschiebung des Bauvolumens vom Neubau hin zur Sanierung ist unumgänglich.

### **Daher braucht es ein ganzes Bündel an Maßnahmen:**

#### **Umgang mit Ressourcen**

Das Leerstandsthema muss endlich angegriffen werden. Es gibt nationale und internationale Beispiele, wie Leerstand wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden kann.

- Erfassung des Leerstandes
- Maßvolle Nachverdichtung und Attraktivierung der Wohnquartiere
- Aktivierung von leerstehenden Wohnungen (z. B. Vorsorge- und Airbnb-Wohnungen) mittels gesetzlich geschaffener Rahmenbedingungen
- Zweckgewidmete Abgabe für Zweitwohnsitze
- Wohnungstausch erleichtern, wenn sich Lebensumstände und Platzbedürfnisse ändern
- Keine Neubau-Widmung ohne Bedarfserhebung

#### **Klimafitte Bestandssanierung**

- CO<sub>2</sub>-Bepreisung einführen, damit Abbruch/Neubau nur noch dort geschieht, wo es auch ökologisch sinnvoll ist. Abbruch darf sich nicht mehr lohnen!
- Anreize für die klimafitte Ertüchtigung von Wohngebäuden, im Besonderen von Mietobjekten, schaffen
- Chancen erneuerbarer Energien nutzen<sup>14</sup>

#### **Gesetzliche Grundlagen verbessern**

- Voraussetzungen für Nutzungsflexibilität als integralen Teil jeder Planung schaffen (z. B. die Bauklasse durch die Anzahl der Stockwerke statt durch die maximale Gebäudehöhe definieren)
- Regelwerk vereinfachen  
Den Sanierungswillen der Bauherr:innen nicht durch einen überbordenden gesetzlichen Forderungskatalog mindern. Weg vom Alles-oder-nichts-Prinzip – jede Verbesserung ist besser als keine Verbesserung!  
Wir stellen unsere Fachexpertise zur Sicherstellung des Sicherheitsniveaus bei Abweichungen von den OIB-Richtlinien gerne zur Verfügung.

- Re-Use erleichtern, klimaverträgliches Bauen muss bezahlbar sein!  
Wiederverwenden von Baumaterialien ermöglichen, Anpassung der geltenden Rahmenbedingungen für die Wiederverwendung von Bauteilen oder Materialien (die OIB-Richtlinie 7 zur nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen ist noch ausständig), damit Bauherr:innen, planenden Architekt:innen und Ingenieur:innen sowie Ausführenden dabei keine Nachteile entstehen
- Das Stellen eines Förderantrags sollte problemlos möglich sein!  
Vereinfachtes, überschaubares Förderwesen mit klaren Förderungskriterien und Fördermitteln in einer Höhe, die dem realen, evaluierten Preisniveau (siehe Forderung 1) angepasst ist
- Überarbeitung des Richtwertgesetzes zur gerechten Aufteilung der Sanierungskosten

### Nachhaltiges Arbeitskräftemanagement

- Wir unterstützen die Bestrebungen, dem Fachkräftemangel durch Hebung des Ansehens des Handwerks entgegenzusteuern und den Lehrberuf aufzuwerten.
- Weniger Steuern auf Arbeitskraft  
Die arbeitsintensive Sanierung ist momentan gegenüber dem Neubau benachteiligt, bedient den Arbeitsmarkt aber am besten und ist außerdem klimafreundlich.

## zt: Forderung 3

# Forcierung des kommunalen Wohnbaus und gemeinwohlorientierter Wohnkonzepte

Leistbares Wohnen beginnt beim Preis des Grundstücks. Nachhaltige Bodenpolitik ist daher eines der zentralen Themen, mit dem sich Kommunen beschäftigen müssen. Seit der Bankenkrise 2007 sind Bankinvestments tief in den Immobilienmarkt eingedrungen. Immobilien haben den Vorteil, dass sie aufgrund ihrer physischen Präsenz langdauernd Werte sichern. Dementsprechend haben sich die Akteur:innen des Immobilienmarkts drastisch verändert. Wohnraum ist abgekoppelt vom Bedarf des Wohnens, da die Immobilie als Ware in Portfolios gehandelt wird und dadurch an sich einen Marktwert generiert. Das hat zur Folge, dass die Wohnungspreise einer eigenen Logik folgen und leistbares Wohnen fast verunmöglichen.

Aus der Planungspraxis wissen wir, dass heuer bereits zahlreiche geförderte Wohnbauprojekte aufgrund der erhöhten Baupreise abgesagt werden mussten. Die Marktschieflage und die zu erwartenden Verwerfungen am Wohnungsmarkt erfordern eine Forcierung des gemeinwohlorientierten und kommunalen Wohnbaus! Das Wohnen in Genossenschaftsmodellen ist vergleichbar mit Wohnen im Eigentum, kombiniert mit dem Vorteil der individuellen Mobilität.

### Instrumente zur Forcierung des kommunalen und genossenschaftlichen Wohnbaus:

#### Bodenpolitik

- Rückerwerb von Boden aus Privatbesitz im Rahmen genossenschaftlicher Modelle (siehe unten)
- Die Baugrundvergabe durch die öffentliche Hand über ein Erbbaurecht (Pacht) sichert den Kommunen Werte und Erträge, die wiederum in den Erwerb von Grundstücken investiert werden können; Bindung der Vergabe an sozialökologische Kriterien.
- Umwidmung von brachliegenden Immobilien zu Wohnzwecken

- Umwidmung nur nach städtebaulichen Wettbewerben
- Befristung von Neu-Widmungen
- Abgabepflicht für unbebaute Baulandgrundstücke (vgl. Grundsteuer und Bodenwertabgabe auf Bundesebene und Baulandmobilisierungsabgabe im Burgenland)

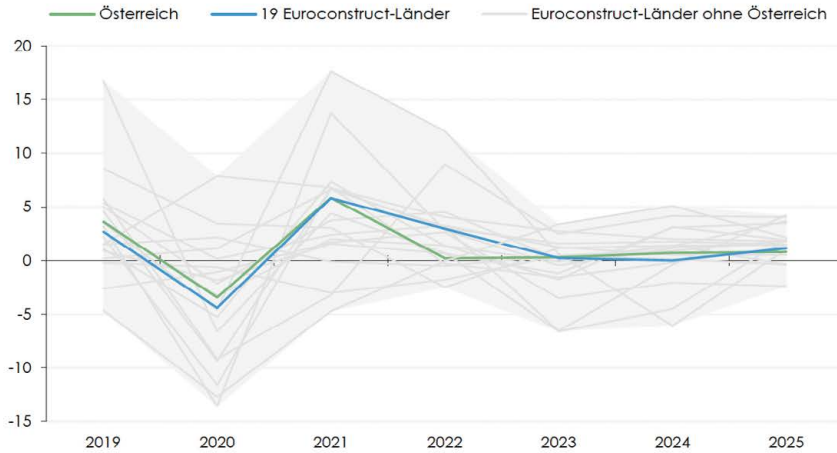
### Neue Genossenschaftsmodelle

- Wohnungen für diejenigen, die drin wohnen: Schaffung von kommunalen Genossenschaften, die gemeinsam mit den Eigentümer:innen und den Bewohner:innen Neubau- und Sanierungsprojekte umsetzen (Baugruppen-Modell)
- Gesetzliche Rahmenbedingungen und Fördermodelle, die innovative Wohnmodelle und Baugruppen unterstützen
- Möglichkeit des Mitbauens von Nutzer:innen unter fachkundiger Anleitung

- 1 Martin Putschögl: Bei Sozialwohnungen droht ein Engpass, Der Standard, 12. Juni 2023, <https://www.derstandard.at/story/300000173945/bei-sozialwohnungen-droht-ein-engpass>; siehe dazu auch Martin Putschögl: Hohe Baukosten bringen Gemeinnützige ins Straucheln, Der Standard, 6. April 2022, <https://www.derstandard.at/story/2000134734692/hohe-baukosten-bringen-gemeinnuetzige-ins-straucheln> und Martin Putschögl: Gemeinnützige erwarten Einbruch der Bautätigkeit, Der Standard, 19. April 2023, <https://www.derstandard.at/story/2000145658038/gemeinnuetzige-erwarten-einbruch-der-bautaetigkeit>.
- 2 Siehe z. B. Martin Putschögl: Wohnungsproduktion nach Rekordjahr 2023 stark rückläufig, Der Standard, 25. April 2023, <https://www.derstandard.at/story/2000145848919/wohnungsproduktion-nach-rekordjahr-2023-stark-rueckklaeufig>.
- 3 Siehe Statistik Austria: Baupreisindex, <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baupreisindex>, abgerufen am 6. September 2023.
- 4 PlanRadar: Fachkräftemangel am Bau in Österreich. Wege aus der Krise, 5. Dezember 2022, <https://www.planradar.com/at/baubranche/>.
- 5 Hauptverband der Deutschen Bauindustrie: Arbeitslose und offene Stellen, <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/arbeitsmarkt/arbeitslose-und-offene-stellen>, abgerufen am 6. September 2023.
- 6 Bauprognose Österreich von WIFO und Euroconstruct vom November 2022, in: Wirtschaftskammer Österreich – Geschäftsstelle Bau: Die österreichische Bauwirtschaft. Zahlen. Daten. Fakten 2023, <https://www.wko.at/branchen/gewerbe-handwerk/bau/statistik-folder-2023.pdf>; Michael Klien, Michael Weingärtler: Europäisches Bauwesen steht vor Stagnation, WIFO-Monatsberichte, Heft 2/2023, S. 99 ff.
- 7 Vgl. Statistik Austria: Baupreisindex, <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baupreisindex> und Statistik Austria: Baukostenindex, <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baukostenindex>, jeweils abgerufen am 6. September 2023.
- 8 Siehe OeNB – Oesterreichische Nationalbank: Gesamtwirtschaftliche Prognose der OeNB für Österreich 2023 bis 2025, Juni 2023, S. 14 f., <https://www.oenb.at/dam/jcr:ad24de59-09f5-4980-8ed8-04c1ca5e1176/OeNB-Prognose-Juni%202023.pdf> und Momentum Institut: Die Profit-Preis-Spirale in Österreich, Policy Brief 01/2023, Februar 2023, <https://www.momentum-institut.at/system/files/2023-03/pb-profit-inflation.pdf>.
- 9 „Einbruch ab 2024: Von den Wiener Gemeinnützigen wurden zwar im Vorjahr laut der vor wenigen Wochen präsentierten Bilanz ihres Bundesverbands (GBV) rund 4.500 Wohneinheiten fertiggestellt, das waren etwas mehr als 2021. Und für heuer wird noch eine ähnlich hohe Bauleistung erwartet. Doch dass es danach zu einem Einbruch kommen wird, ist einerseits schon an den Zahlen über die Baubewilligungen ablesbar, die zuletzt Anfang des Jahres bundesweit um rund ein Viertel zurückgingen. Zum anderen bedeutet auch eine erteilte Baubewilligung aktuell nicht, dass kurz danach wirklich gebaut werden kann. Denn hohe Baukosten und hohe Finanzierungskosten sorgen dafür, dass derzeit kaum ein neues Projekt gestartet wird“ (Martin Putschögl: Bei Sozialwohnungen droht ein Engpass, Der Standard, 12. Juni 2023, <https://www.derstandard.at/story/300000173945/bei-sozialwohnungen-droht-ein-engpass>).
- 10 Die Presse: Anzahl der Fertigstellungen knickt bis 2025 stark ein, 17. Mai 2023, <https://www.diepresse.com/6288997/anzahl-der-fertigstellungen-knickt-bis-2025-stark-ein>.
- 11 Siehe Michael Klien, Michael Weingärtler: Europäisches Bauwesen steht vor Stagnation, WIFO-Monatsberichte, Heft 2/2023, S. 105.
- 12 Siehe Statistik Austria: Baupreisindex, <https://www.statistik.at/statistiken/industrie-bau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baupreisindex>, abgerufen am 6. September 2023.
- 13 Vgl. dazu auch Joseph Gepp: Zeigt her eure Preise! Braucht Österreich eine Preisdatenbank?, Der Standard, 20. April 2023, <https://www.derstandard.at/story/2000145601777/zeigt-her-eure-preise-braucht-oesterreich-eine-preisdatenbank>.
- 14 Siehe dazu Leonhard Plank, Michael Miess et al.: Öffentliche Investitionen für den Klimaschutz in Österreich. Potenziale des öffentlichen Vermögens, Materialien zu Wirtschaft und Gesellschaft Nr. 243, Working Paper der AK Wien, Juni 2023, <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC16870199/>.

### Entwicklung des realen Bauvolumens in Österreich im europäischen Vergleich

Veränderung gegen das Vorjahr in %

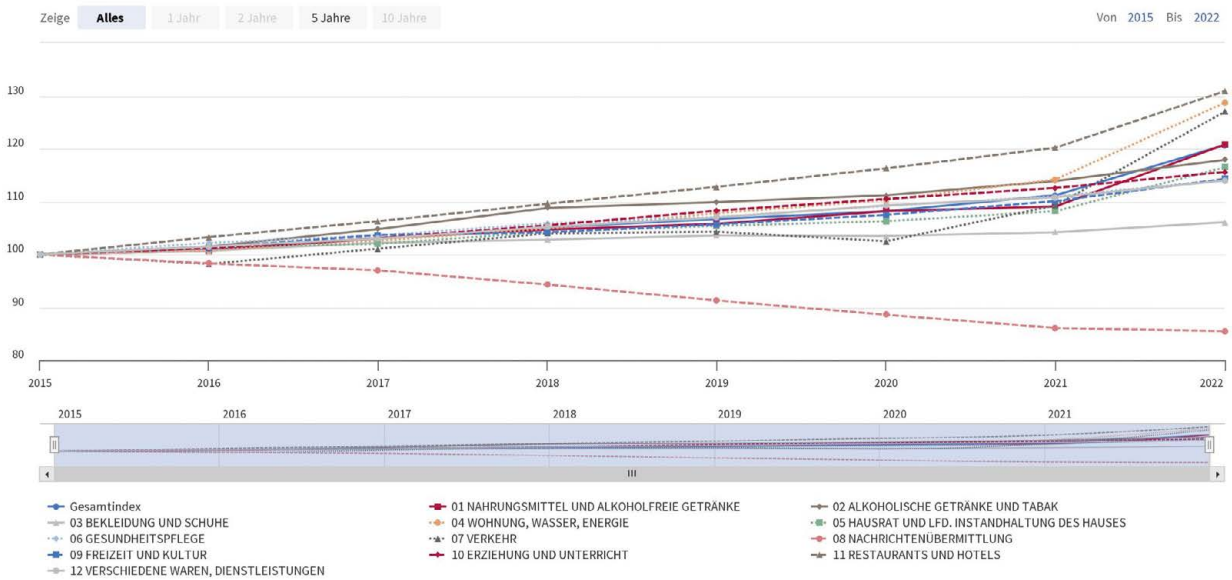


**"Die jüngste Euroconstruct-Prognose zeigt bereits für das Jahr 2022 ein verlangsamtes Wachstum in den 19 Ländern des Netzwerks. In den Jahren 2023 und 2024 muss mit einer Stagnation im europäischen Bauwesen gerechnet werden."**

In Österreich flachte das Wachstum des realen Bauvolumens im Jahr 2022 deutlich stärker ab als im Durchschnitt der europäischen Euroconstruct-Länder. Dies ist vor allem auf den Wohnungsbau zurückzuführen. In den Jahren 2023 bis 2025 dürfte das österreichische Bauwesen ähnlich wie das europäische kaum wachsen (Q: Euroconstruct, 2022a. Ab 2022: Prognose).

Quelle: WIFO-Monatsberichte, Heft 2/2023, S. 99

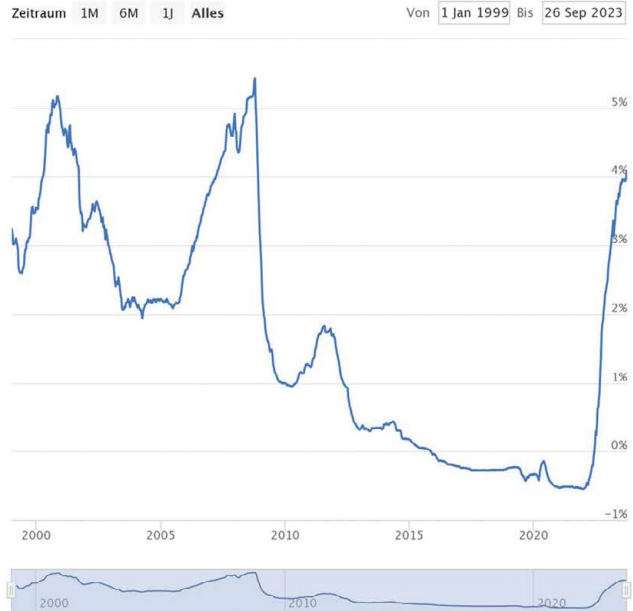
VPI 2015, Messzahlenentwicklung der Jahresdurchschnitte des Gesamtindex und der zwölf Coicop Hauptgruppen (Grafik)



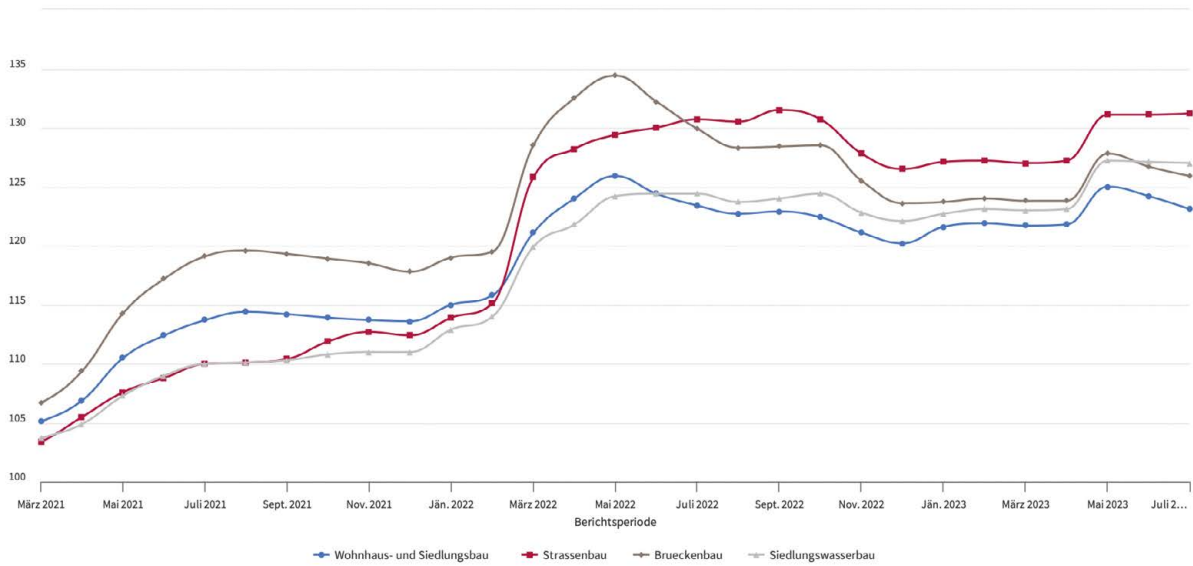
Quelle: Statistik Austria



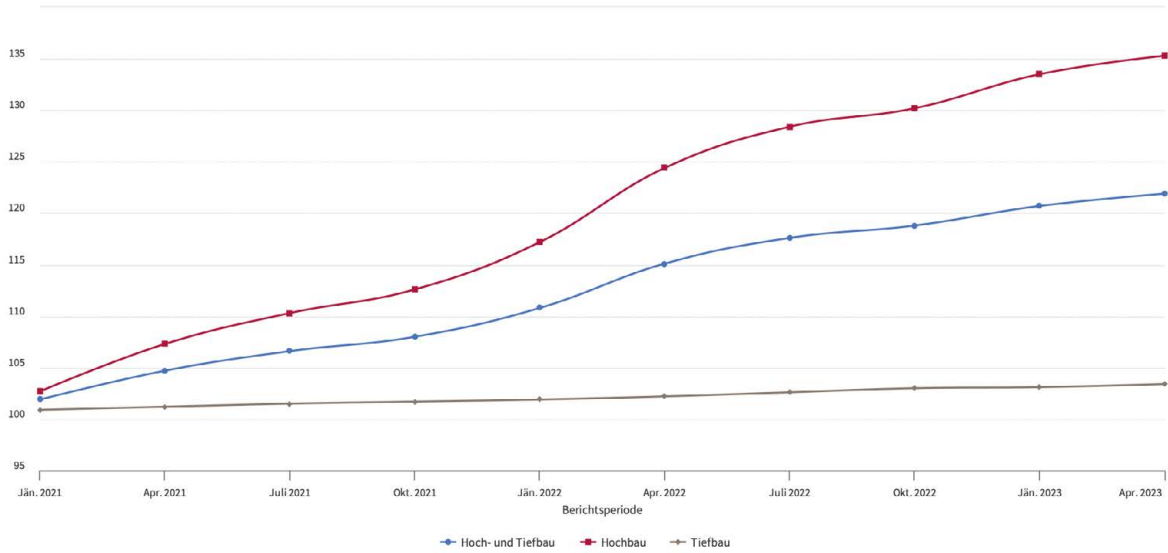
### Entwicklung des 6-Monats-Euribor 1999 bis 2023



### Baukostenindex Gesamt – Basis 2020 (Grafik)



Baupreisindex - Basis 2020 (Grafik)



### Beiträge der Kostenkomponenten zur HVPI-Inflation in Österreich

Veränderung zum Vorjahr (HVPI) in bzw. Beiträge in Prozentpunkten

