

# Trendanalyse Bauprodukteindustrie / Wohnbau

## Inputs für eine ZIB-Strategie bis 2030

### Inhalt

1	HINTERGRUND	2
2	HERAUSFORDERUNGEN	2
3	PROGNOSEDATEN	2
4	FACTS NACHHALTIGKEIT	4
5	FACTS ENERGIEEFFIZIENZ	7
6	FACTS LEISTBARKEIT	10
7	FACTS LANDVERBRAUCH – ORTSENTWICKLUNG	14
8	ZIB-FORDERUNGEN AN DIE POLITIK	16
9	ANHANG	17

Erstellt mit Unterstützung des IIBW – Institut für Immobilien,  
Bauen und Wohnen GmbH, FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann

Oktober 2018

---

---

# 1 HINTERGRUND

Der ZIB - Zentralverband Industrieller Bauproduktehersteller ist, neben dem Fachverband der Stein- und keramischen Industrie, eine wichtige Interessenvertretung der Baustoffindustrie in Österreich. Um dieser Rolle langfristig nachkommen zu können, entwickelt der Verband eine neue Strategie. Mit der vorliegenden Trendanalyse Bauprodukteindustrie / Wohnbau bis 2030 werden dafür Grundlagen geliefert. Sie wurde in enger Abstimmung des IIBW mit Verbandsvertretern entwickelt.

Für ein strategisches Instrument ist ein längerer Prognosehorizont unverzichtbar. Gleichzeitig bewirken die Vielzahl and relevanten Entwicklungen und Unvorhersehbarkeit auf vielen Ebenen erhebliche Unsicherheiten. Um dennoch belastbare Ergebnisse zu erzielen, wurden relevante Vorlaufindikatoren und Prognosedaten gesammelt und mit dem Wissen zahlreicher Branchenvertretern bewertet (Fokusgruppenmethode).

# 2 HERAUSFORDERUNGEN

Unter den zahlreichen für die Bauprodukteindustrie relevanten Themen werden die folgenden als vorrangig eingestuft (Bewertung durch die Fokusgruppe):

- a) Nachhaltigkeit (7. Grundanforderung Nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen)
- b) Energieeffizienz
- c) Leistbarkeit
- d) Landverbrauch – Ortsentwicklung

Andere Themen, die in einer frühen Phase der Strategieentwicklung als sekundär eingestuft wurden, sind BIM (Building Information Modelling), Recourcenentwicklung Rohstoffe, Brandschutz, Zertifizierungen, Schallschutz, Big Data, serielles Bauen, EU-Normen, Sanierungsrate und vertikale Integration.

# 3 PROGNOSEDATEN

Nur für wenige für die zukünftige Entwicklung der Bauprodukteindustrie relevanten Themen stehen belastbare längerfristige Prognosedaten zur Verfügung.

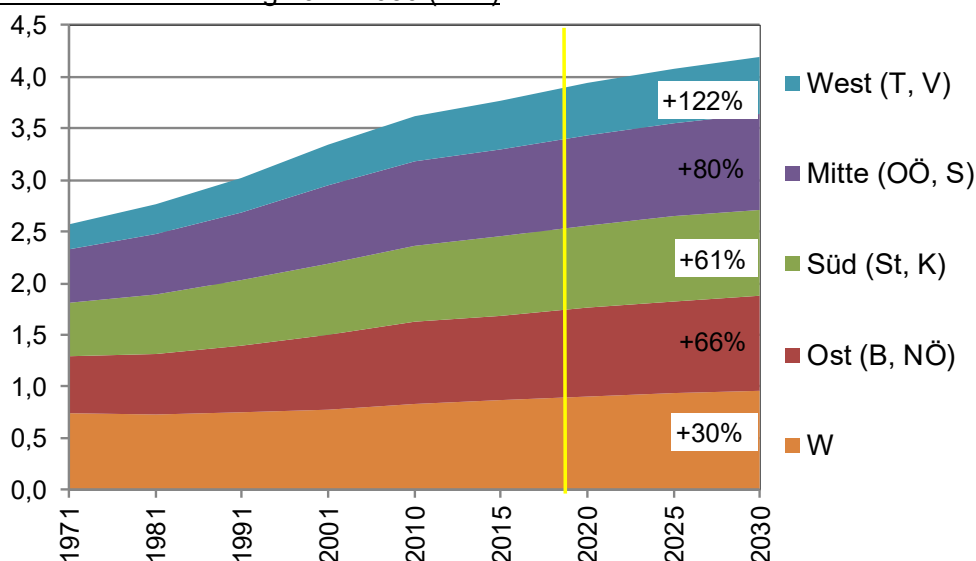
## 3.1 BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTS PROGNOSE

Die Bevölkerung Österreichs wird nach aktuellen Prognosen bis 2030 um knapp 0,5 Millionen (+5,5%) zulegen. Überdurchschnittlich ist das Wachstum v.a. in Wien und den anderen größeren Städten. Aber auch suburbane Regionen mit starker Wirtschaftsentwicklung werden deutlich wachsen.

Aber selbst die relativ robuste, jährlich revidierte, Bevölkerungsprognose der Statistik Austria birgt erhebliche Unsicherheiten. So wurde die Prognose für Wien zwischen 2011 und 2016 massiv nach oben revidiert. Vor wenigen Jahren noch ging man für Wien von einem Bevölkerungswachstum bis 2030 auf knapp 1,9 Mio. aus, nach dem Zuwanderungsschub 2015/16 wurde die Zahl auf knapp 2,1 Mio. revidiert. Die jüngste Prognose wurde demgegenüber – aufgrund der geänderten Zuwanderungspolitik – wieder deutlich nach unten korrigiert. Solche geänderten Vorhersagen sind für die Bauprodukteindustrie von eminenter Bedeutung, bilden sie doch die Grundlage für Investitionsentscheidungen der Wohnungswirtschaft.

Wichtiger noch als die Bevölkerungsentwicklung ist die Entwicklung der Haushaltszahlen. Abbildung 1 verdeutlicht die großen regionalen Unterschiede in langer Perspektive. Innerhalb von sechs Jahrzehnten (1971-2030) legte bzw. legt die Haushaltszahl in Wien um vergleichsweise bescheidene 30% zu, während sie sich in den westlichen Bundesländern Tirol und Vorarlberg mehr als verdoppelt. Auch für den Prognosezeitraum bis 2030 werden für die westlichen Bundesländer die stärksten Zuwächse ausgewiesen, unterdurchschnittliche demgegenüber für die südlichen Bundesländer und auch für Wien, denn im Gegensatz zum langjährigen Trend wachsen die Haushaltsgrößen in den Städten wieder an, während sie im suburbanen und ländlichen Raum weiter sinken.

Abbildung 1: Haushaltsentwicklung 1971-2030 (Mio.)



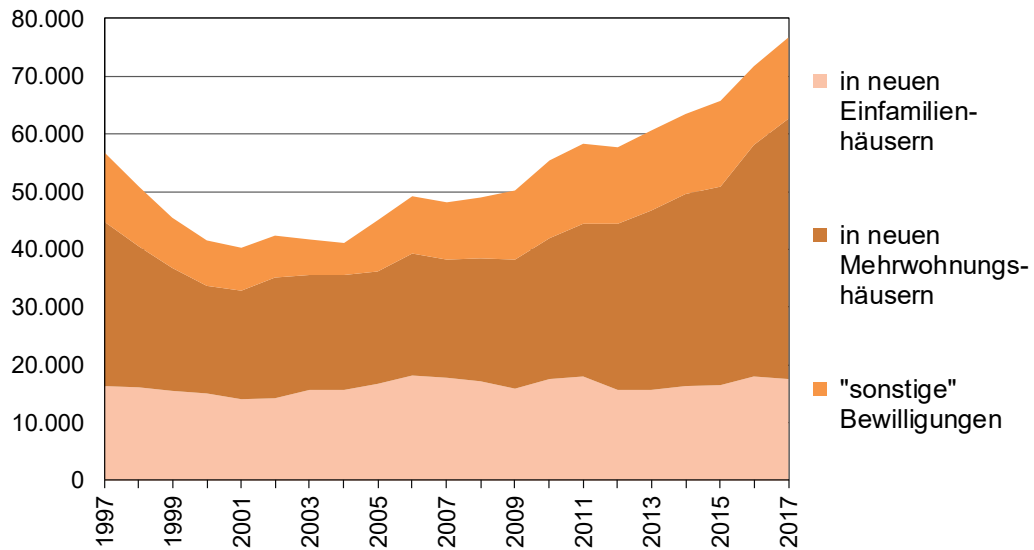
Quelle: Statistik Austria, IIBW

### 3.2 WOHNUNGSNEUBAU UND BEDARFSSCHÄTZUNG

Aus der Haushaltsentwicklung und Schätzungen zu Wohnungsabgang sowie Entwicklungen bei Umnutzung, Leerstand und investivem Wohnbau (Erwerb ohne Nutzungsabsicht) ermittelt das IIBW seit Langem Wohnungsbedarfsprognosen. Trotz erheblicher Unsicherheit bieten die Ergebnisse Hinweise darauf, welche Größenordnung der Wohnungsneubau erreichen sollte, um einigermaßen ausgeglichene Märkte zu bewirken. Demgemäß sollten mittelfristig (5-Jahres-Prognose) jährlich knapp 60.000 Wohnungen errichtet werden (neue Wohnungen sowohl in neuen als auch in bestehenden Gebäuden). Diese Zahl wird seit 2014 überstiegen, in den vergangenen beiden Jahren sogar erheblich (Abbildung 2). Gemäß Euroconstruct ist für die kommenden Jahre mit einem anhaltend hohen Neubauvolumen zu rechnen.

Der aktuelle Neubauboom wird in naher Zukunft am Wohnungsmarkt wirksam werden. Demgemäß ist ab 2019/2020 mit Druck auf die Preise und ein Abebben des Neubaubooms zu rechnen. Mit frühzeitigen Gegenmaßnahmen kann ein übermäßiger Abschwung verhindert werden („Schweinezyklus“).

Abbildung 2: Baubewilligte Wohnungen 1997-2017



Anm.: „Sonstige“ Bewilligungen = neue Wohnungen in bestehenden bzw. neuen gemischt genutzten Gebäuden  
Quelle: Statistik Austria, IIBW

### 3.3 TRENDS IM NEUBAU

Folgende Trends sind erkennbar:

- Der hochrangige Infrastrukturbau bleibt ein Haupttreiber für den Wohnungsneubau. Neue Siedlungsschwerpunkte entstehen an den Knotenpunkten des hochrangigen öffentlichen und Individualverkehrs.
- Anhaltender Lobby-Druck für hohe Neubauzahlen.
- Die nach wie vor hohe Nachfrage ist sehr stark von niedrigen Kapitalmarktzinsen getragen. Diese befeuern die Nachfrage und entschärfen das Leerstandsrisiko der Bauträger. Allerdings ist ein Abbau des Nachfrageüberhangs erkennbar.
- In den Ballungsgebieten geht der Trend weiter in Richtung kleiner Wohnungen mit kleinteiligen Grundrissen (Mikroapartments). Analog zum Boom für Garçonieren in den 1980er Jahren könnten sich solche Kleinstwohnungen bald als Ladenhüter erweisen („Klumpenrisiko“).
- Die derzeit überaus hohen Baubewilligungszahlen – v.a. in Wien – in Verbindung mit einer gedämpften Bevölkerungsdynamik lassen eine Überhitzung des Marktes befürchten. Schon jetzt ist eine abnehmende Preisdynamik erkennbar.
- Ohne rasche Maßnahmen zu einer Dämpfung des Neubaus kann es zu Überreaktionen des Marktes kommen (Einbruch der Baukonjunktur, Preiseinbruch).
- Big Data im Wohnbau (Melderegister – Wohnungsregister – Stromverbrauchsdaten) könnten zu präziseren Mechanismen der Marktsteuerung führen (Bedarfsdeckung, Leerstand etc.).

## 4 FACTS NACHHALTIGKEIT

### 4.1 7. GRUNDANFORDERUNG AN BAUWERKE – ER 7

Aspekte der Nachhaltigkeit sind schon bisher baurechtlich stark verankert, insb. in der OIB-Richtlinie 3 „Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“ und der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ sowie hinsichtlich der „sozialen Nachhaltigkeit“ auch in den anderen OIB-Richtlinien. Die OIB-Richtlinien dienen der Umsetzung der Europäischen Bauproduktenverordnung in das Baurecht der Länder. Sie bauen auf den vormals sechs „Wesentliche Anforderungen an Bauwerke“ der BauPVO auf, die 2013 um

eine 7. Grundanforderung „Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen“ ergänzt wurden. Diese wird zeitnah in eine 7. OIB-Richtlinie einfließen. Diese wird verlangen, „dass der Gebrauch natürlicher Ressourcen nachhaltig ist und besonders Folgendes gewährleistet wird:

1. Wiederverwendung oder Recyclingfähigkeit der Bauwerke, ihrer Materialien und Teile nach dem Abriss;
2. Dauerhaftigkeit der Bauwerke;
3. Verwendung umweltverträglicher Rohstoffe und gebrauchter Materialien in den Bauwerken.“

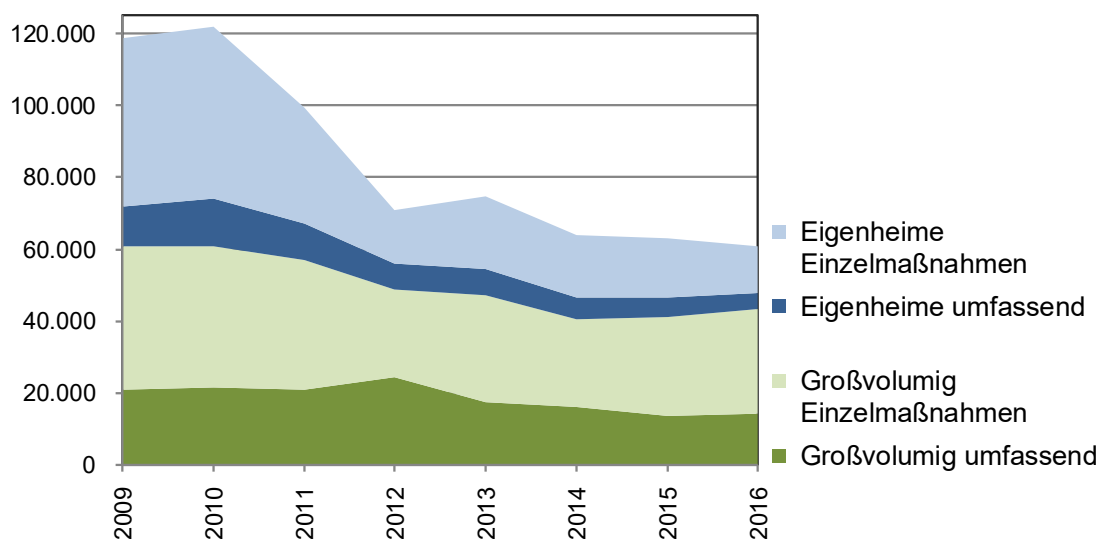
In Umsetzung aller sieben Grundanforderungen an Bauwerke bekennt sich der ZIB zu den in Kapitel 4.3 formulierten Nachhaltigkeitszielen.

## 4.2 SANIERUNG

Die Wohnhaussanierung erreichte 2010 einen Höhepunkt, seither ist ein rückläufiger Trend zu beobachten (Abbildung 3). Die Sanierungsrate (umfassende Sanierungen zur Gesamtzahl an Hauptwohnsitzwohnungen) liegt weit unter 1% und erreicht damit die politischen Vorgaben bei Weitem nicht. Gründe für die niedrige Sanierungsrate sind der Boom im Neubau mit der dadurch gegebenen guten Auslastung der Bauwirtschaft, die anhaltend niedrigen Energiekosten und nach wie vor bestehende wohnrechtliche Hürden.

Einige Aspekte sprechen für einen bevorstehenden Anstieg der Sanierungsrate, insbesondere das absehbare Abflachen des Neubaubooms, politische Bemühungen zur Umsetzung des Paris-Abkommens, wieder steigende Energiepreise und geplante wohnrechtliche Änderungen. Die hemmenden Faktoren sind allerdings gewichtig: Die Wohnhaussanierung hat in der öffentlichen Kommunikation einen anhaltend geringen Stellenwert. Das Versprechen an die Bauherren, Sanierungen aus der Energieeinsparung finanzieren zu können, konnte vielfach nicht gehalten werden, was das Vertrauen in diesbezügliche Argumente unterminiert hat. Sanierungen sind aus rein wirtschaftlicher Sicht nur schwer darstellbar. Aus individueller Sicht z.B. eines Eigenheimbesitzers besteht häufig kein Änderungsdruck gegenüber dem Status Quo. Schlussendlich sind die politischen Entwicklungen hinsichtlich der Verwendung von fossilen Ausgangsstoffen bei zukünftigen Strategien zu berücksichtigen.

Abbildung 3: Anzahl Zusicherungen Sanierung in der Wohnbauförderung der Länder



Quelle: IIBW

Sanierungen stehen überdies im Wettbewerb zu Abriss mit und ohne Ersatzneubau. Bei vielen Eigenheimen in peripherer Lage am Ende ihres Lebenszyklus mag ein Abriss bei gleichzeitiger Rückwidmung in Grünland zweckmäßig sein. Ein Ersatzneubau ist gegenüber einer Sanierung häufig wegen seiner höheren Wertschöpfung vorteilhaft. Es können aber auch die bessere Nutzungstauglichkeit oder ökologische Argumente für einen Ersatzneubau sprechen.

Der technische Standard von Wohnbauten kann dauerhaft nur bei kontinuierlichen Investitionen in die Erhaltung aufrechterhalten werden. In der im Juni 2018 beschlossenen Klima- und Energiestrategie ist eine Sanierungsrate von 2% im Durchschnitt 2020- 2030 als Ziel angeführt. Auch wird erstmals in einem Regierungsdokument eine Definition vorgenommen, nämlich die Anzahl umfassender Sanierungen in Bezug auf den Gesamtbestand an Wohneinheiten (s. Kap. 5.3, S. 8).

### **4.3 ZIB-POSITION ZU DEN DREI SÄULEN DER NACHHALTIGKEIT**

Der ZIB bekennt sich zur Nachhaltigkeit in der Herstellung und Verwertung der von seinen Mitgliedsbetrieben hergestellten Bauprodukte, verweist aber auch auf das Vorhaben der Bundesregierung, auf „Gold-Plating“ bei der Umsetzung von EU-Recht zu verzichten.

Der ZIB bekennt sich zu folgenden Nachhaltigkeitszielen:

- a) Wirtschaftliche, soziale und ökologische Nachhaltigkeit: Die ZIB-Mitgliedsbetriebe sind mittelständisch positioniert und regional stark verankert. Sie bieten Arbeitsplätze vorrangig in ländlichen und strukturschwachen Regionen und sichern solcherart den Lebensunterhalt für tausende Familien. Die Sicherung günstiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen dient auch und gerade dem Erhalt der Erwerbsbasis dieser Familien.
- b) Sanierungsrate: Die ZIB-Betriebe sehen in einer Erhöhung der Sanierungsrate eine geeignete Maßnahme gleichermaßen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen und zur Stabilisierung der Baukonjunktur, wenn in absehbarer Zukunft der Neubauboom abflauen wird.
- c) Langlebigkeit der Bauprodukte: Die Bauprodukte der ZIB-Mitgliedsbetriebe zeichnen sich durch besondere Langlebigkeit aus. Sie schaffen Werte für Generationen auf Basis niedrigerer Errichtungs- und Instandhaltungskosten. Der ZIB bemüht sich darum, das Thema Langlebigkeit und Generationentauglichkeit bei der ökologischen Bewertung von Bauprodukten stärker zu gewichten.
- d) Regionalität der Erzeugung: Die meisten ZIB-Mitgliedsbetriebe haben kurze Transportwege. Die Effizienz des Mitteleinsatzes erfordert freilich bei einzelnen Bauprodukten oder Komponenten auch längere Transportwege. Diese sollen gemäß Nachhaltigkeitskriterien optimiert werden (z.B. Erhöhung der höchstzulässigen Gesamtgewichte für KFZ mit schwerem Aufbau). Darüberhinaus bekennt sich der ZIB zum verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt und den Recourcen.
- e) Umwelt-Produktdeklarationen: Die Normung auf europäischer Ebene zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Bauprodukten (EPD – Environmental Product Declaration; PEF – Product Environmental Footprint) und deren nationale Umsetzung sind ständig im Fluss. Insofern ist eine Beobachtung dieses Normenprozesses und ggf. Einwirken auf nationaler und europäischer Ebene ein wesentliches Anliegen des ZIB. Der ZIB betreibt die Verbreitung dieser Instrumente, die gleichermaßen den Nachhaltigkeitszielen und der Differenzierung im Wettbewerb dienen.
- f) Mitwirkung im nationalen und internationalen Normenwesen: Vertreter von ZIB-Mitgliedsbetrieben sind schon heute Teil von diversen Normungsausschüssen. Diese Tätigkeit soll weiter ausgeweitet und könnte verbandsweit koordiniert werden.

g) CSR – Corporate Social Responsibility: Alle ZIB-Mitgliedsbetriebe sind sich ihrer sozialen Verantwortung gegenüber Mitarbeitern, Kunden und der Gesellschaft als Ganzer bewusst. Für viele von ihnen sind jährliche CSR- bzw. Nachhaltigkeitsberichte bereits Normalität.

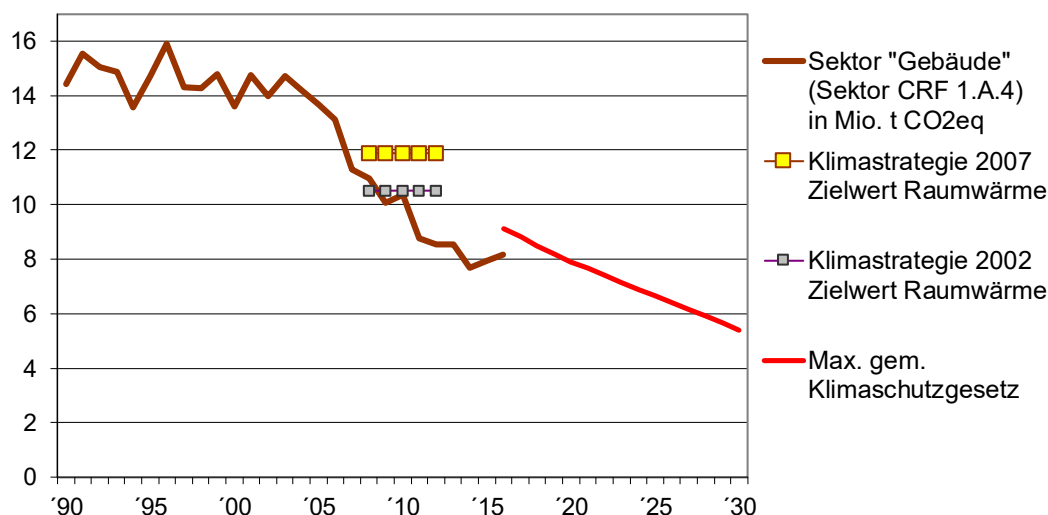
## 5 FACTS ENERGIEEFFIZIENZ

### 5.1 TREIBHAUSGASEMISSIONEN IM SEKTOR „GEBÄUDE“

Die Treibhausgase Österreichs im Sektor „Gebäude“ (bis 2007 "Raumwärme und Kleinverbrauch", danach Sektor CRF 1.A.4) reduzierten sich während der ersten 15 Jahre der „Kyoto-Periode“ ab 1990 praktisch gar nicht. Danach griffen die politischen Maßnahmen und innerhalb eines weiteren Jahrzehnts konnten sie etwa halbiert werden, von einem Höchstwert von fast 16 Mio. t CO<sub>2eq</sub> 1996 auf unter 8 Mio. t CO<sub>2eq</sub> 2014 (Abbildung 4), dies obwohl die gesamte Wohnfläche in Österreich seit 1990 um über 50% zugenommen hat. Ein Teil der Emissionsreduktion hat allerdings statistische Ursachen. Bei der Umstellung auf Fernwärme ebenso wie bei Wärmepumpen-Heizungen werden die Emissionen einem anderen Sektor zugeordnet. Mit dieser Performance unterschritt der Sektor regelmäßig die Zielwerte (Klimastrategien 2002 und 2007, Abbildung 4). Der Boom im Neubau und der geringe Stellenwert der Sanierung haben 2015 und 2016 zu einem neuerlichen Anstieg der THG-Emissionen im Sektor „Gebäude“ geführt. Die Zielwerte gemäß Klimaschutzgesetz sollten dennoch leicht erreichbar sein. Manche Experten erachten die Zielwerte für den Gebäudesektor als zu wenig ambitioniert. Null-Emission im Saldo des gesamten Sektors scheint angesichts der vorhandenen Technologien (Plusenergiehaus) bis 2050 umsetzbar.

Es ist allerdings darauf zu verweisen, dass bei Neubauten am Stand der Technik nur noch rund ein Sechstel des Energiebedarfs auf Raumwärme und Kühlung entfällt. Rund doppelt so viel entfällt auf Warmwasser und der große Rest auf den Haushaltsstrom der Bewohner.

Abbildung 4: Treibhausgasemissionen im Sektor „Gebäude“ und Zielwerte



Quelle: Umweltbundesamt 2009-2017, IIBW

## 5.2 ERREICHUNG DER PARIS-ZIELE

Gemäß der Studie des Umweltbundesamtes (2017) „Energiewirtschaftliche Szenarien im Hinblick auf Klimaziele 2030 und 2050“ müssten u.a. folgende Maßnahmen gesetzt werden, um das 1,5°-Ziel des Paris-Abkommens zu erreichen. Viele davon sind für die Bauprodukteindustrie von hoher Relevanz. Ihre Umsetzbarkeit ist freilich schwierig und keineswegs gesichert:

- Verdichtung (höheres Fernwärmepotenzial).
- Vorzeitiger Abriss von ca. 4,5% der EH.
- 20% weniger Wohnfläche pro Wohneinheit im Neubau.
- Fokus auf Förderung umfassender Sanierungen.
- Verschärfte thermische Standards bei Sanierung (70% des Neubaus).
- CO<sub>2</sub>-Steuer und Energiesteuer.
- Ölkesselverbot, verpflichtender Austausch bis 2030.
- Sanierungsverpflichtungen (Verbot von Pinselsanierungen).
- Verpflichtende Erneuerbaren-Quote.
- Massiver Ausbau von PV.
- Verkehr: Mobilitätsmanagement, Infrastrukturausbau, flächendeckendes Road Pricing, Tempolimits (Autobahn 100 Km/h), starke Erhöhung der Treibstoffpreise (MÖSt), Verlagerung Kurzstreckenflüge auf die Bahn, Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene.

Dies sind keine Forderungen des ZIB bzw. nimmt der ZIB zu diversen Punkten eine kritische Haltung ein. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass solche oder ähnliche Maßnahmen innerhalb des Planungshorizonts bis 2030 zur Umsetzung kommen könnten. Die Industrie steht derartigen Forderungen kritisch gegenüber und wird sich aber damit auseinandersetzen.

## 5.3 ENERGIEEFFIZIENZ UND WOHNHAUSSANIERUNG IM REGIERUNGSPROGRAMM

Das Thema Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität nimmt im aktuellen Regierungsprogramm vergleichsweise breiten Raum ein. Eine neue Klima- und Energiestrategie wurde im Juni 2018 beschlossen. Das Wohnrecht soll angepasst werden, „damit Gebäudesanierungen, Gemeinschafts-Photovoltaik-Anlagen und Ladestationen in Mehrparteienhäusern leichter realisiert werden können“.

Es wird die „Anpassung wohnzivilrechtlicher Rahmenbedingungen für die Nutzung von Photovoltaik-Gemeinschaftsanlagen und für die Nutzung von E-Mobilität“ ebenso angesprochen wie ein „100.000-Dächer-Programm“ mit Investitionsförderungen für private Photovoltaik und Kleinspeicher. Die „Eigenstromsteuer“ soll gestrichen werden. Weiters ist eine Erneuerungsinitiative für überalterte Heizkessel und eine „Optimierungsaktion für bestehende Heizsysteme“ geplant. Der Klima- und Energiefonds wird klar positioniert.

Gemäß Regierungsprogramm soll „im Sinne der Nachhaltigkeit (...) Sanierungen und der Erhaltung von bestehenden Gebäuden der Vorrang gegeben werden und bei Neubauten flächenoptimierte Bauweisen bevorzugt werden“. Nachverdichtungen haben demnach „Vorrang vor Versiegelung grüner Wiesen“. Ein wichtiger Grundsatz ist festgehalten, wonach der Gebäudezustand gegenüber dem Baujahr vorrangig für die zulässige Miete ausschlaggebend sein soll. Bei umfassend auf zeitgemäßen Standard sanierten Bauten sollen zukünftig „marktkonforme Mieten“ möglich sein.



Gemäß Energiestrategie soll die Sanierungsrate auf 2% angehoben werden. Weiters ist ein Investitionsfreibetrag angesprochen. Die „Bundesförderung für thermische Sanierungen“ (Sanierungsscheck) soll verlängert werden. Demgegenüber sollen die Klimaschutzauflagen im Wohnbau evaluiert werden. Es wird mehrfach darauf verwiesen, auf „Gold-Plating“ (Übererfüllung) bei der Umsetzung von EU-Recht zu verzichten.

Auch raumordnerische Maßnahmen sollen zu verringertem Energie- („Energieraumplanung“) und Bodenverbrauch beitragen. Es wird ein zu schaffendes „Infrastruktur- und Raumordnungskonzept“ angesprochen. Die Klimastrategie greift zudem die Sektorkopplung in Gebäuden beispielsweise mittels intelligenter E-Ladeinfrastruktur im/am Gebäude auf.

## 5.4 ZIB-POSITION ZUR ENERGIEEFFIZIENZ

Der ZIB bekennt sich zu Energieeffizienz in Wohnungsneubau und -sanierung sowie in Herstellung und Logistik von Bauprodukten.

Der ZIB bekennt sich zu folgenden Energieeffizienz-Zielen:

- a) Thermische Standards in Neubau und Sanierung: Die ZIB-Betriebe liefern die passenden Baustoffe für jeden von Politik und Bauträgerschaft geforderten thermischen Standard. Der ZIB engagiert sich beim vom Fachverband Steine-Keramik eingereichten Forschungsprojekt NetZeroEnergyBuilding, das der Wissensverbreitung auf diesem Gebiet dienen soll.
- b) Emissionen in Erzeugung und Logistik: Die ZIB-Mitgliedsbetriebe forcieren seit je Energieeffizienz und Emissionsreduktion ihrer Produktion und werden ihre diesbezüglichen Bemühungen weiter verstärken. Es gilt, Emissionen bei der Rohstoffgewinnung, in der Produktion, beim Transport und auf der Baustelle weitestgehend zu reduzieren. Dabei geht es nicht nur um THG-Emissionen, sondern auch um die Reduktion der Feinstaubbelastung, verbessertem Schallschutz und Wärmeschutz (z.B.:Erhöhung der zulässigen Gesamtgewichte und dadurch Reduktion des Verkehrsaufkommens).
- c) Graue Energie im Bau: Bereits heute setzen die österreichischen Produktionsstätten im internationalen Vergleich den Benchmark. Der ZIB ist sich des Stellenwerts der in Bauprodukten steckenden Energie bewusst und bemüht sich um Entwicklungen zu wachsender Energieeffizienz in Produktion und Logistik.
- d) Energieeffizienz breiter denken: Es wird darauf verwiesen, dass es bei Energieeffizienz von Bauprodukten nicht nur um den Wärmedurchgangswert geht, sondern auch um ihre Speicherfähigkeit, die Sommertauglichkeit und ihre Lebensdauer. Darüber hinaus spielen Planung, Beschattung und Vegetation eine maßgebliche Rolle für den Energieverbrauch von Gebäuden. Der ZIB sieht eine seiner Aufgaben darin, diesbezügliche Forschungsergebnisse zu sammeln und zu deren Verbreitung beizutragen.
- e) Sektorkoppelung: Die Speicherfähigkeit und massenhafte Verwendung von Massivbaustoffen ermöglicht eine neue Funktion. Die Energiewirtschaft steht angesichts der Forcierung von regenerativen Energiequellen vor der Herausforderung, mit temporären Stromüberschüssen umzugehen. Die Bauteilaktivierung mittels Wärmepumpen liefert hierfür eine Antwort. Hier kann angesichts der Trägheit des Systems Strom zu Zeiten eingesetzt werden, wenn ein Überschuss im Netz besteht. Bei entsprechender Verbreitung kann der Gebäudesektor dadurch maßgeblich zur Stabilität der Stromnetze beitragen und gleichzeitig die Energiekosten für die Bewohner stark reduzieren.

## 6 FACTS LEISTBARKEIT

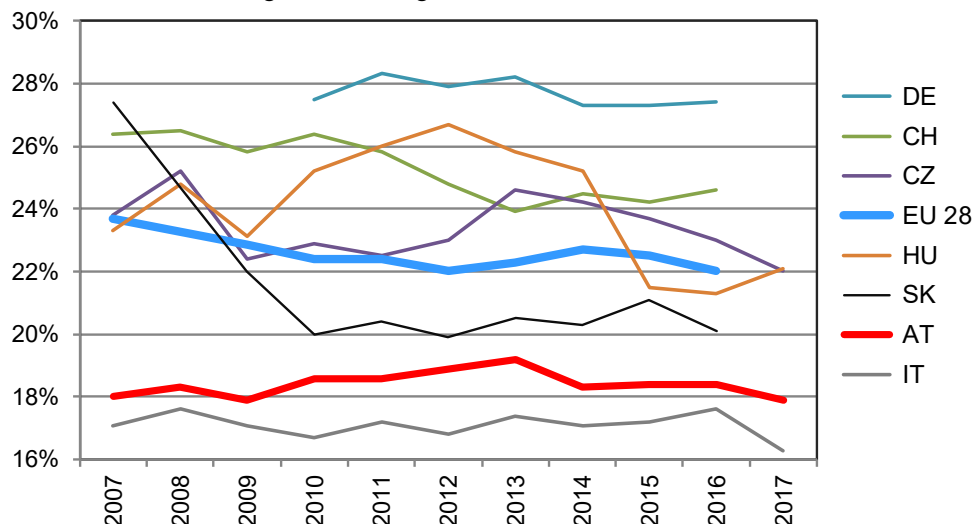
### 6.1 WOHNKOSTENBELASTUNG

Es sind bei der Kostenbelastung der Haushalte durch Wohnen und Haushaltsenergie einige Entwicklungen zu beobachten, die Anlass zur Sorge geben. Die Preise für Wohnungseigentum steigen seit den 2000er Jahren weit stärker als die Einkommen, getrieben v.a. durch niedrige Kapitalmarktzinsen und noch stärker steigende Grundstückskosten. Mieterhaushalte haben deutlich höhere Kostenbelastungen zu tragen als Eigentümer. Ein Viertel von ihnen ist mit einer Überbelastung durch Wohnkosten (>40% des verfügbaren Einkommens) konfrontiert. Dies betrifft insbesondere Niedrigverdiener-Haushalte und Familien in prekären Lebensumständen (z.B. AlleinverdienerInnen, MindestpensionistInnen, MigrantInnen).

Dennoch ist festzuhalten, dass die Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte mit durchschnittlich etwas über 18% deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 22% liegt und seit Jahren stabil ist (EU-SILC: Statistics on Incomes and Living Conditions; Abbildung 5). Auch der Gesamtanteil an Haushalten mit übermäßigen Wohnkosten von mehr als 40% des verfügbaren Einkommens liegt deutlich unter dem EU-Durchschnitt.

Eine Stabilisierung der Wohnkostenbelastung kann durch Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen erreicht werden: Günstige Baukosten sind nur ein Baustein. Ebenso großes Gewicht hat, die Grundkostendynamik in den Griff zu bekommen. Die Finanzierungskosten hängen vom internationalen Kapitalmarktumfeld ab. Nationale Kreislaufsysteme wie das Bausparen und die Wohnbaubanken sind allerdings wichtige Stabilisatoren, wie aus der Globalen Finanzkrise 2008 gelernt werden konnte. Weitere wichtige Einflussgrößen sind das Umfeld am Wohnungsmarkt (angebots- oder nachfragegetrieben), der Stellenwert preisregulierter Sektoren (GBV), die Wohnbauförderung, der erleichterte Zugang unterer/mittlerer Einkommenschichten zu Wohnungseigentum etc.

Abbildung 5: Wohnkostenbelastung im EU-Vergleich



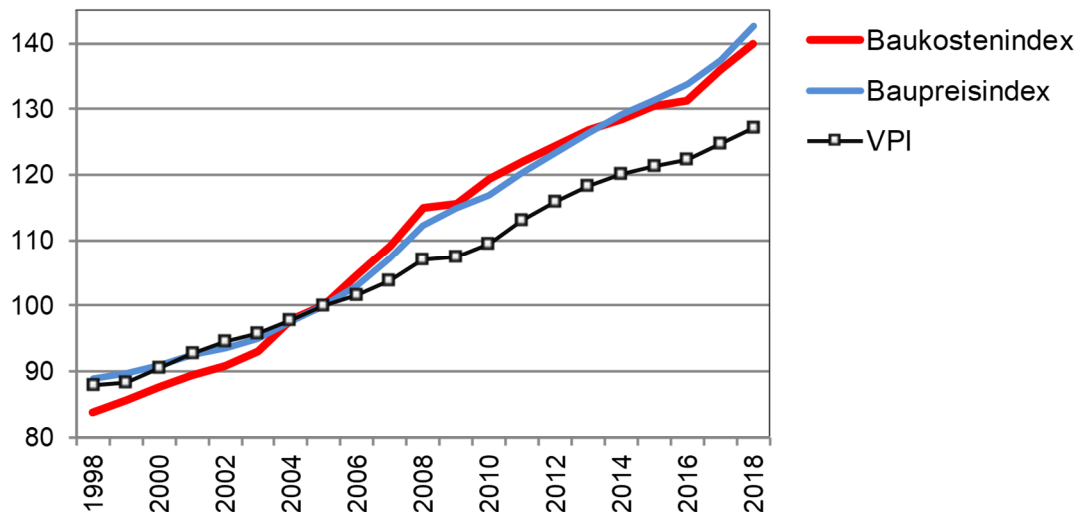
Quelle: Eurostat EU-SILC, IIBW

## 6.2 BAUKOSTEN

Die Baukosten und Baupreise haben sich im längerfristigen Durchschnitt nur moderat über der Inflationsrate entwickelt (Abbildung 6). Seit 2016 ist jedoch ein Preisschub feststellbar, getrieben durch die stark gestiegene Nachfrage im Neubau, die gute Baukonjunktur im benachbarten Ausland und regulative Vorgaben.

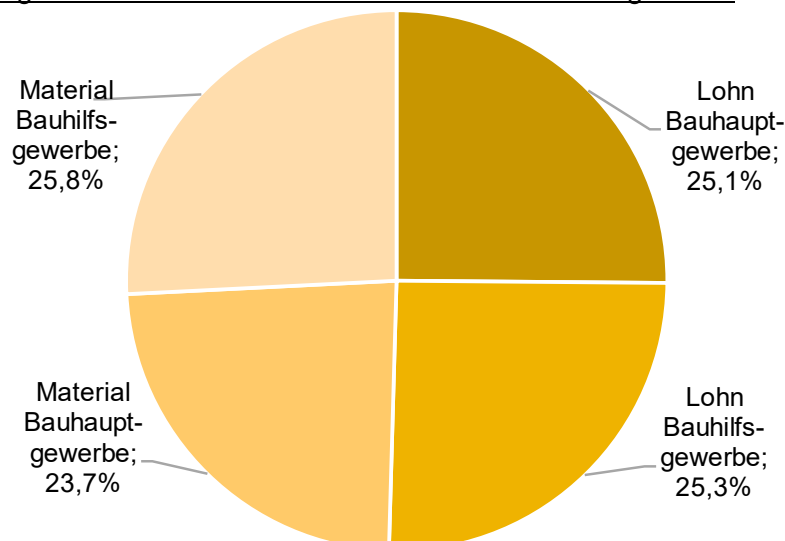
Die Baukosten im Wohnhaus- und Siedlungsbau gliedern sich in vier ziemlich gleich große Gruppen (Lohn- bzw. Materialkosten im Bauhaupt- bzw. Baunebengewerbe, Abbildung 7). Die einzelnen Bauproduktgruppen nehmen damit relativ geringe Prozentsätze an den Baukosten ein. Die beiden größten Gruppen im Bauhauptgewerbe „Transportbeton, Fertigmörtel“ und „Baustahl, Baustahlgitter“ beanspruchen jeweils nur jeweils ca. 4% der Baukosten (70-80 €/m<sup>2</sup>; Abbildung 8), die beiden größten Gruppen im Bauhilfsgewerbe „Fenster“ und „Stahl, Bleche verzinkt“ nur jeweils etwas über 2% (40-50 €/m<sup>2</sup>; Abbildung 9).

Abbildung 6: Baukosten- und Baupreisindex (2005=100)



Anm: 2018 IIBW-Prognose auf Basis von Halbjahreswerten.  
Quelle: Statistik Austria, IIBW

Abbildung 7: Vergleich Material/Lohnkosten im Bau- bzw. Bauhilfsgewerbe

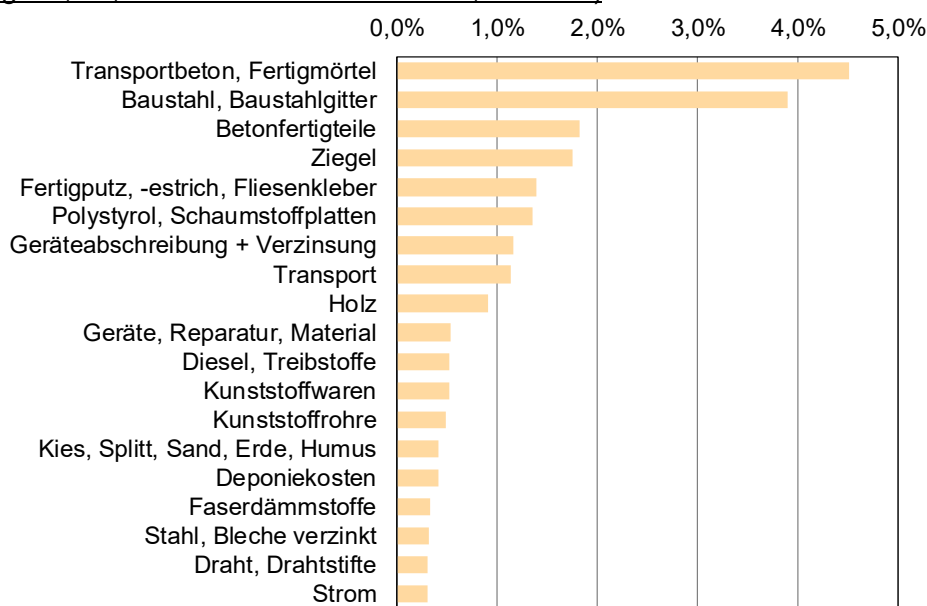


Quelle: Statistik Austria: Warenkorb des Baukostenindex seit 2015, IIBW

Baukosten werden durch die Baukonjunktur, regulative Vorgaben (z.B. Ermöglichung eines anspruchsreduzierten Wohnungsmarktsektors), die Entwicklung der Vorlaufkosten (v.a. Energie), technologische Entwicklungen (z.B. serielles Bauen), die Entwicklung des Wohlstandsniveaus (// Gehaltsniveaus) im benachbarten Ausland und Entwicklungen der Marktintegration beeinflusst. Die Abschottung lokaler Märkte oder die Einschränkung der EU-Freiheiten hemmt die Marktintegration und führt zu tendenziell steigenden Preisen, Digitalisierung und wettbewerbsfördernde Maßnahmen führen tendenziell zu sinkenden Preisen.

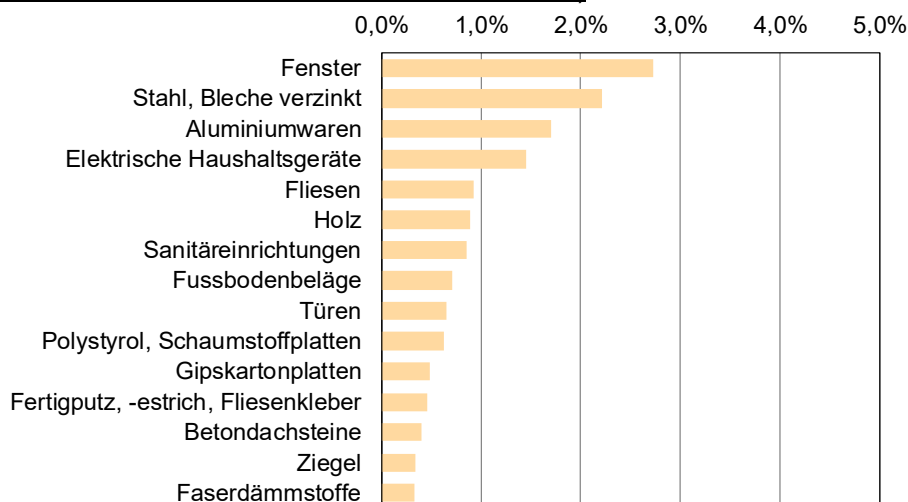
Eine maßgebliche Einflussgröße auf die Baukosten sind die Bauzeiten. Diese werden besonders stark durch Genehmigungsprozesse beeinflusst. Zusätzliche Qualitätsstandards und die Vertragsraumordnung verlängern tendenziell die Bauzeiten, Deregulierung und One-Stop-Shops verkürzen sie tendenziell. BIM

**Abbildung 8: Materialkosten Bauhauptgewerbe % der Gesamtkosten**  
(insg. 23,7%, Warenkorb Baukostenindex, Auswahl)



Quelle: Statistik Austria, IIBW

**Abbildung 9: Materialkosten Bauhilfsgewerbe % der Gesamtkosten**  
(insg. 25,8%, Warenkorb Baukostenindex, Auswahl)



Quelle: Statistik Austria, IIBW

kann eine Optimierung der Bauabläufe, effizientere Ausschreibungen, mehr Flexibilität bei Planänderungen, bessere Auslastung von Fertigungskapazitäten etc. bewirken. Weitere Einflussgrößen sind neue Technologien (Vorfertigung), verbesserte Logistik und die Regionalität der Bauprodukte.

Selbstverständlich beeinflussen auch Normen die Baukosten, wobei allerdings nicht grundsätzlich von einer verteuernenden Wirkung auszugehen ist. Normung kann sich von einem Innovationsmotor in eine Innovationsbremse umkehren, v.a. wenn Normung als Marktzugangsbarriere missbraucht wird. Eine wesentliche Entwicklung in der Wohnbauförderung einiger Bundesländer ist die Abkehr vom „Stand der Technik“ und stattdessen der Verweis auf die „Regel der Technik“. Eine Priorität der ZIB-Aktivitäten wird sein, die derzeitige Regelungsflut wieder auf ein vernünftiges Maß zurück zu führen.

### 6.3 TREND: SERIELLE FERTIGUNG

Zahlreiche gemeinnützige und gewerbliche Bauträger, Planer, bauausführende Unternehmen und Bauproduktehersteller befassen sich heute mit Technologien der seriellen Fertigung. Vorteile sind die kontinuierliche Qualität unter kontrollierten Produktionsbedingungen, kürzere Bauzeiten, ggf. günstigere Preise und eine geringere Mängelanfälligkeit. Es zeigen sich aber auch Hemmnisse, insbesondere die anspruchsvolle Logistik, längere Transportwege und die eingeschränkte Flexibilität der Planung, was dazu führt, dass für den gleichen Wohnwert mehr Wohnfläche nötig ist.

Serielle Fertigung wird in Zukunft einen wesentlichen Beitrag zur Leistbarkeit des Wohnens liefern. Sie muss sich dabei auf alle Teile des Hochbaus beziehen.

### 6.4 ZIB-POSITION ZUR LEISTBARKEIT

Die ZIB-Unternehmen bekennen sich dazu, durch kosteneffiziente Bauprodukte zur Leistbarkeit des Wohnens beizutragen:

- a) Leistbarkeit hängt nicht allein an den Baukosten: Leistbares Wohnen für alle Bevölkerungsgruppen erfordert ein breites Bündel an Maßnahmen. Ein alleiniger Fokus auf die Baukosten geht am Thema vorbei. Auch machen die Bauprodukte nur einen – sukzessive sinkenden und geringen – Anteil an den Baukosten aus.
- b) Kosten vs. Qualitätsanspruch: Druck auf die Kosten von Bauprodukten geht einher mit sukzessive steigenden Anforderungen (s. Kap. 4.1, S. 4 „Grundanforderungen an Bauwerke“).
- c) Investition in langfristige Werte: Bauprodukte sind durch lange Lebensdauer und geringen Wartungsaufwand geprägt. Das ermöglicht längere Refinanzierungsfristen und eine entsprechende Vergünstigung. Investitionen in Gebäude schaffen Werte auf Generationen und tragen zur Leistbarkeit des Wohnens kommender Generationen bei.
- d) Produktinnovationen, z.B. in der seriellen Fertigung, bewirken durch Skaleneffekte eine Reduktion der Baukosten.
- e) Enquete „Leistbares Wohnen“: Der ZIB plant gemeinsam mit dem Fachverband Stein- und Keramik und mit dem Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen bei der Organisation einer Enquete „Leistbares Wohnen“ zu kooperieren (voraussichtlich erstes Quartal 2019).
- f) Lobbying Aktivitäten des ZIB verfolgen den Zweck, Einfluss auf die öffentliche Meinung und den Gesetzgeber zu nehmen. Aktueller Schwerpunkt sind Maßnahmen gegen übermäßige Regulierung (Gold-Plating).

## 7 FACTS LANDVERBRAUCH – ORTSENTWICKLUNG

### 7.1 LÄNDLICHER RAUM BOOMT

Der ländliche Raum in Österreich ist in einem international herausragenden Maß wirtschaftlich und infrastrukturell entwickelt und integriert. Ländliche Regionen sind Treiber der wirtschaftlichen Performance Österreichs. Im Gegensatz zu den meisten Ländern sind Einkommen und Bruttoregionalprodukt nahe an jenen der Metropolenregionen. Die Einkommensspreizung ist dafür viel geringer (weniger sehr Reiche, weniger Arme). Die Armutsgefährdung ist weit niedriger als in den Städten, ein viel geringerer Anteil der Bevölkerung ist von der bedarfsorientierten Mindestsicherung abhängig. Gleichzeitig ist die Wohnkostenbelastung und der Anteil der mit Wohnkosten überbelasteten Haushalte deutlich niedriger. Wohnversorgung und subjektives Wohlbefinden liegen deutlich über den Werten der Städte. Die gute Performance des ländlichen Raums ist ein Eckpfeiler der gesamtstaatlich guten Kennzahlen Österreichs.

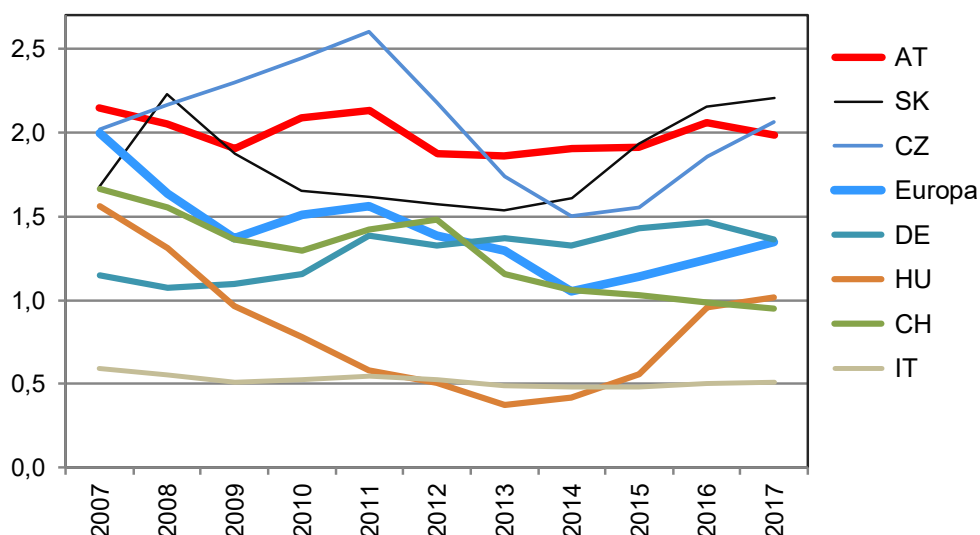
Insofern ist der Fokus des aktuellen Regierungsprogramms auf den ländlichen Raum konsequent im Sinne von „Stärken stärken“.

### 7.2 PRO EIGENHEIM (WKO-FV Steine 2017)

Das Eigenheim hat in Österreich einen im internationalen Vergleich hohen Stellenwert, gleichermaßen im Bestand und im Neubau. Rund 38% der Haushalte leben im Eigenheim. Mit zuletzt 17.500 baubewilligten Eigenheimen liegt Österreich, bezogen auf die Bevölkerungszahl, deutlich über dem EU-Durchschnitt (Abbildung 10). Eigenheime spielen dabei eine immer geringere Rolle in der Wohnbauförderung. Bei nur noch jedem vierten Objekt werden Förderungsmittel in Anspruch genommen. Es ist ein anhaltender Trend zu größeren Häusern erkennbar. Die Mehrzahl der neu errichteten Eigenheime haben mittlerweile über 150m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Errichtung von jährlich 16.000 bis 18.000 Eigenheimen und die Sanierung von annähernd ebenso vielen Häusern bedeutet einen immensen wirtschaftlichen Impuls, der v.a. den semi-urbanen und ländlichen Regionen zugutekommt. Die Stärke des ländlichen Raums hinsichtlich Wirtschaftskraft und Lebensqualität hängt wesentlich vom Eigenheim ab.

Abbildung 10: Neubau Eigenheime im europäischen Vergleich (pro 1.000 Einwohner)



Quellen: Euroconstruct, Statistik Austria, IIBW.

### 7.3 FLÄCHENVERBRAUCH EINDÄMMEN

Generell beträgt der Flächenverbrauch von Straßen und Gebäuden lediglich jeweils nur 4 % des gesamten Flächenverbrauches in Österreich. Durch die in den Medien lancierten Berichte über den hohen Flächenverbrauch und die Zersiedelung wird diese Thema zunehmend wichtiger. Der Flächenverbrauch könnte durch wenige Maßnahmen weitgehend reduziert werden. Bei guter Raumordnung bzw. Bebauungsplanung, z.B. in geschlossener Bauweise und mit geringen Bauwischen, lassen Parzellen von 400m<sup>2</sup> die Errichtung vollwertiger Eigenheime zu. Mit verdichteten Bauweisen kann der Grundflächenbedarf ohne weiteres auf 250m<sup>2</sup> reduziert werden. Dies erfordert entsprechende Maßnahmen auf Seiten der Gemeinden bei der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sowie der Aufschließung von Baugebieten. Die Wohnbauförderungssysteme mehrerer Bundesländer zeigen auf, dass auch bei der Finanzierung effiziente Anreize für geringen Bodenverbrauch geschaffen werden können.

Mindestens ebenso wichtig ist das Bauen am richtigen Ort, nämlich wo immer möglich im bereits verbauten Ortsgebiet. Bei Neuwidmungen von Bauland wird in den meisten Regionen Österreichs bereits durchaus restriktiv vorgegangen. Problematisch sind die vielerorts umfangreichen bereits als Bauland gewidmeten, aber nicht als solche genutzten, Flächen. Hier sind den Gemeinden die Hände weitgehend gebunden. Als bestgeeigneter Ansatz werden fiskalische Maßnahmen aufgefasst. Als dritte Maßnahme würde viel dafürsprechen, Anreize für kompaktere und wieder kleinere Gebäude zu schaffen. Auch hier bestehen gute Ansätze in der Wohnbauförderung einzelner Bundesländer.

Weiters muss es gelten, bestehende Ortskerne wieder zu attraktivieren. Sie müssen wieder zu belebten Aufenthaltsorten mit Anziehungskraft werden. Dazu müssen attraktive Nutzungen zurück ins Zentrum kommen, insbesondere soziale Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten. Die Einkaufszentrenverordnung greift zu kurz. In vielen Gemeinden bestehen große Gebäude mit ehemals gewerblicher Nutzung (Gasthäuser, Fleischereien etc.), die in noch brauchbarem Zustand, aber massiv untergenutzt sind. Vielfach sind die Eigentümer an keinem Verkauf interessiert, selbst aber mit einem wirtschaftlich tragfähigen Re-development überfordert. Für solche Fälle sollten neue Förderungs- und Baubetreuungsmodelle entwickelt werden.

Gleichzeitig mit der Stärkung der Ortskerne müssen die verbliebenen Naturräume vor Bebauung geschützt und bei schwerwiegenden Fällen früheres „Bauen im Grünen“ rückgängig gemacht werden. Der Schutz der Naturräume und Ortskernverdichtungen müssen Hand in Hand gehen.

### 7.4 ZIB-POSITION ZUM LANDVERBRAUCH

Der ZIB bekennt sich zum Schutz und der Entwicklung bestehender Ortszentren und dem Schutz der verbliebenen Naturräume. Für die Bauprodukteindustrie hat Landverbrauch mehrere Dimensionen: Rohstoffgewinnung, Erzeugungsanlagen, Flächenverbrauch bei der Siedlungsentwicklung und Reconstructing. Daraus ergeben sich folgende Ziele:

- a) Landschaftsschonende Rohstoffgewinnung: Der Landverbrauch der österreichischen Rohstoffgewinnungsbetriebe ist im internationalen Vergleich unterproportional. Dennoch bekennen sich die ZIB-Betriebe zum sorgsamem Umgang mit naturräumlichen Gegebenheiten. Nach der Nutzungsphase werden Abbaugelände stets renaturiert oder rekultiviert. Es werden Habitate und oftmals neuer Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen geschaffen. Die bedeutet einen maßgeblichen Beitrag zum Erhalt der Biodiversität.

- b) Flächenschonende Erzeugungsanlagen: Erzeugungsanlagen expandieren heute kaum. Kapazitätsausweitungen passieren üblicher Weise durch verbesserte Effizienz bestehender Anlagen. Bei Flächenausweitungen achten die ZIB-Betriebe auf geringe Flächeninanspruchnahme.
- c) Beitrag zur flächenschonenden Siedlungsentwicklung: Die ZIB-Betriebe unterstützen dichtere Siedlungsentwicklungen durch die Bereitstellung entsprechender Bauprodukte.
- d) Lobbying-Tätigkeit: Der ZIB setzt sich für optimierte Raumordnung, Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sowie Ortskernentwicklung ein.
- e) Regionalität der Erzeugung: ZIB-Betriebe tragen sehr stark zur regionalen Wertschöpfung bei und unterstützen damit die wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raums (s. Kap. 4.3 d), S. 6).

## 8 ZIB-FORDERUNGEN AN DIE POLITIK

Die Positionen des ZIB zu den dargestellten Schwerpunkten sind kapitelbezogen dargestellt (Kap. 4.3, 5.4, 6.4 und 7.4). Aus dem ZIB-Strategieprozess werden folgende wohnbau-bezogenen Forderungen an die Politik abgeleitet:

- a) Regulierung mit Augenmaß: Regeln sind gut, gute Regeln sind besser. Neue Regulierungen sollten stets den gesamten Kontext im Auge behalten und nicht Teilaspekte übermäßig in den Vordergrund rücken.
- b) Forcierung Wohnbausanierung:
  - Rechtliche Definition „umfassende Sanierung“;
  - Nach Bestandssektoren differenzierte Zieldefinitionen Sanierungsraten und Definition geeigneter Maßnahmen;
  - Weiterentwicklung bestehender Förderungsinstrumente (Wohnbauförderung, Sanierungsscheck);
  - Entwicklung neuer Förderungs-/Finanzierungsinstrumente (steuerliche Anreize);
- c) Konsequente Verfolgung des Null-Emissions-Ziels im Wohnbau: Im Saldo aller Bestandssegmente ist das Ziel innerhalb der kommenden 30 Jahre technisch machbar, sozial verträglich gestaltbar und politisch umsetzbar. Es sind geeignete Etappenziele zu definieren und Maßnahmen zu setzen.
- d) Lebenszyklusbetrachtung: Sowohl bei den Baukosten, als auch bei den thermischen Standards ist die Momentaufnahme des Neubaus unzureichend. Nachhaltigkeit erfordert die Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus der Gebäude. Der Gesetzgeber ist aufgefordert, entsprechende Systeme zu implementieren. Dieser Ansatz motiviert zur Langlebigkeit von Gebäuden. Gefordert werden intelligenter Gebäude statt hochgerüstete Haustechnik (Planung mit den Jahreszeiten, Verschattung, Bauteilaktivierung etc.).
- e) Schutz von Naturräumen / Ortskernverdichtung: Besseres Ineinandergreifen von Ortsentwicklung, Raumordnung und Wohnbauförderung; Schärfung bestehender und Schaffung neuer Instrumente.
- f) Bestehende strategische Instrumente von Bund und Ländern sind koordiniert weiterzuentwickeln. Die Klima- und Energiestrategie des Bundes bedarf der Konkretisierung. Die Wohnbauförderungssysteme der Länder sind koordiniert weiterzuentwickeln. Bestehende Förderinstrumente zur Ortsentwicklung (Ortsbildförderungen, Gewerbeförderung, Wohnbauförderung etc.) sind zielgerichtet zu verschränken. Das OIB ist aufgefordert, handhabbare Lösungen zu entwickeln.

Zur Umsetzung dieser Forderungen beabsichtigt der ZIB folgende Maßnahmen:

- Bei Bedarf zielgerichtete Beauftragung von Studien.
- Lobby-Tätigkeit.
- Öffentlichkeitsarbeit.
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit mit dem Forschungsverband der Bauindustrie (FBI).



## 9 ANHANG

### 9.1 TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Haushaltsentwicklung 1971-2030 (Mio.)	3
Abbildung 2:	Baubewilligte Wohnungen 1997-2017	4
Abbildung 3:	Anzahl Zusicherungen Sanierung in der Wohnbauförderung der Länder	5
Abbildung 4:	Treibhausgasemissionen im Sektor „Gebäude“ und Zielwerte	7
Abbildung 5:	Wohnkostenbelastung im EU-Vergleich	10
Abbildung 6:	Baukosten- und Baupreisindex (2005=100)	11
Abbildung 7:	Vergleich Material/Lohnkosten im Bau- bzw. Bauhilfsgewerbe	11
Abbildung 8:	Materialkosten Bauhauptgewerbe % der Gesamtkosten (insg. 23,7%, Warenkorb Baukostenindex, Auswahl)	12
Abbildung 9:	Materialkosten Bauhilfsgewerbe % der Gesamtkosten (insg. 25,8%, Warenkorb Baukostenindex, Auswahl)	12
Abbildung 10:	Neubau Eigenheime im europäischen Vergleich (pro 1.000 Einwohner)	14

### 9.2 LITERATUR

- Amann, W., Pernsteiner, H., Struber, Ch. (Hrsg) (2014): Wohnbau in Österreich in europäischer Perspektive. Festschrift für Prof.Dr. Klaus Lugger (Wien: Manz).
- Öeichischen Klima- und Energiestrategie (2018).
- Umweltbundesamt (2009-2017): Klimaschutzberichte 2009-2017 (Wien, Umweltbundesamt).
- Umweltbundesamtes (2017): Energiewirtschaftliche Szenarien im Hinblick auf Klimaziele 2030 und 2050 (Wien, Umweltbundesamt).
- WKO-FV Steine (2017): Argumentarium Eigenheim (IIBW im Auftrag des Fachverbands Stein und keramische Industrie).

### 9.3 IMPRESSUM

ZIB – Zentralverband Industrieller Bauproduktehersteller  
Eschenbachgasse 11  
A 1010 Wien  
Tel.: +43 1 587 36 33 DW24  
Fax: +43 1 587 36 33 624  
Mail: [office@zib-baustoffe.at](mailto:office@zib-baustoffe.at)

Erstellt mit Unterstützung des  
IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH  
FH-Doz.Dr. Wolfgang Amann  
PF 2, A 1020 Wien  
FN 193068 z Handelsgericht Wien  
Tel. + 43 1 968 60 08  
Mail: [office@iibw.at](mailto:office@iibw.at)  
Internet: [www.iibw.at](http://www.iibw.at)