



Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

Mitglied der

ACR AUSTRIAN COOPERATIVE RESEARCH
KOOPERATION MIT KOMPETENZ

Innovation in der Wohnungswirtschaft & Innovationshemmnisse

Mag. Andreas Oberhuber

Ergebnisworkshop
Wien, 23. März 2010

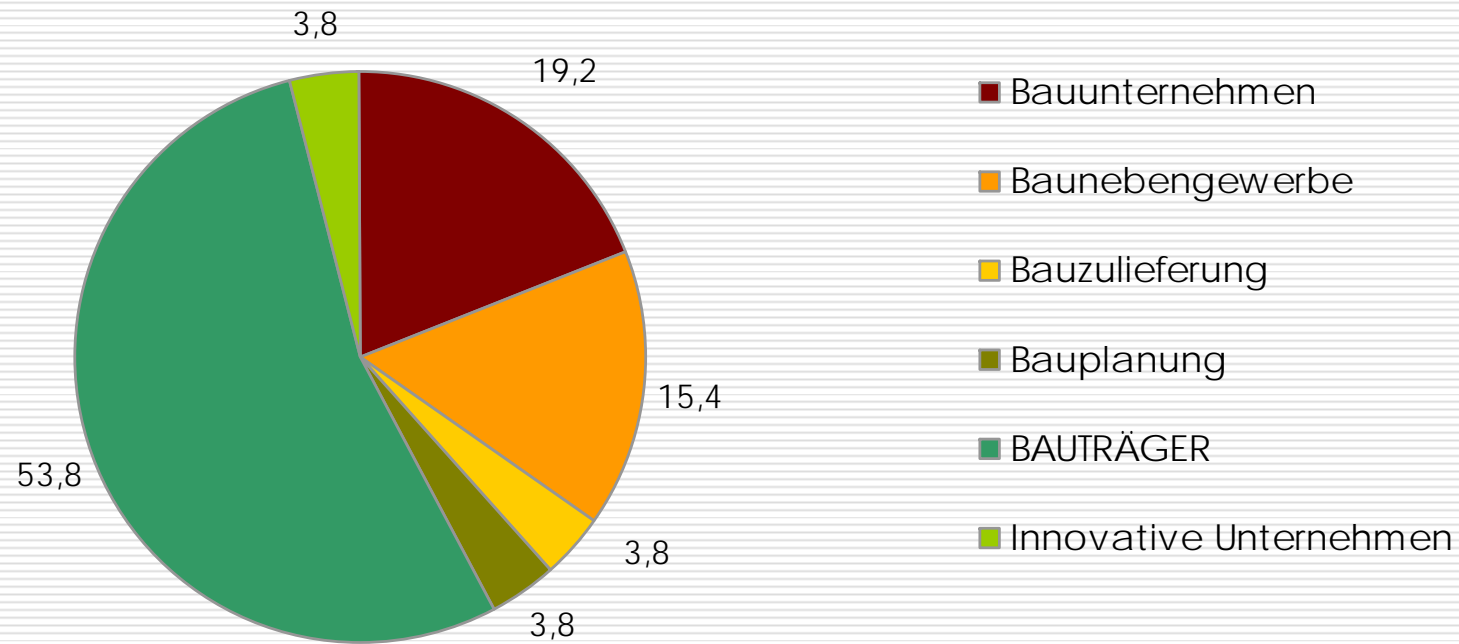
Aufgabenstellung / Methodik

- Erfassung und Beschreibung von Innovationsaktivitäten und Nachhaltigkeitsorientierung in der österreichischen Wohnungswirtschaft
- Wohnungswirtschaftliche Innovationsanalyse
- SWOT-Analyse der österreichischen Wohnungswirtschaft
- Identifikation von treibenden und hemmenden Faktoren im Innovationsgeschehen
- Methodik: Fragebogenerhebung, Experteninterviews

Ausgangssituation und Grundüberlegungen

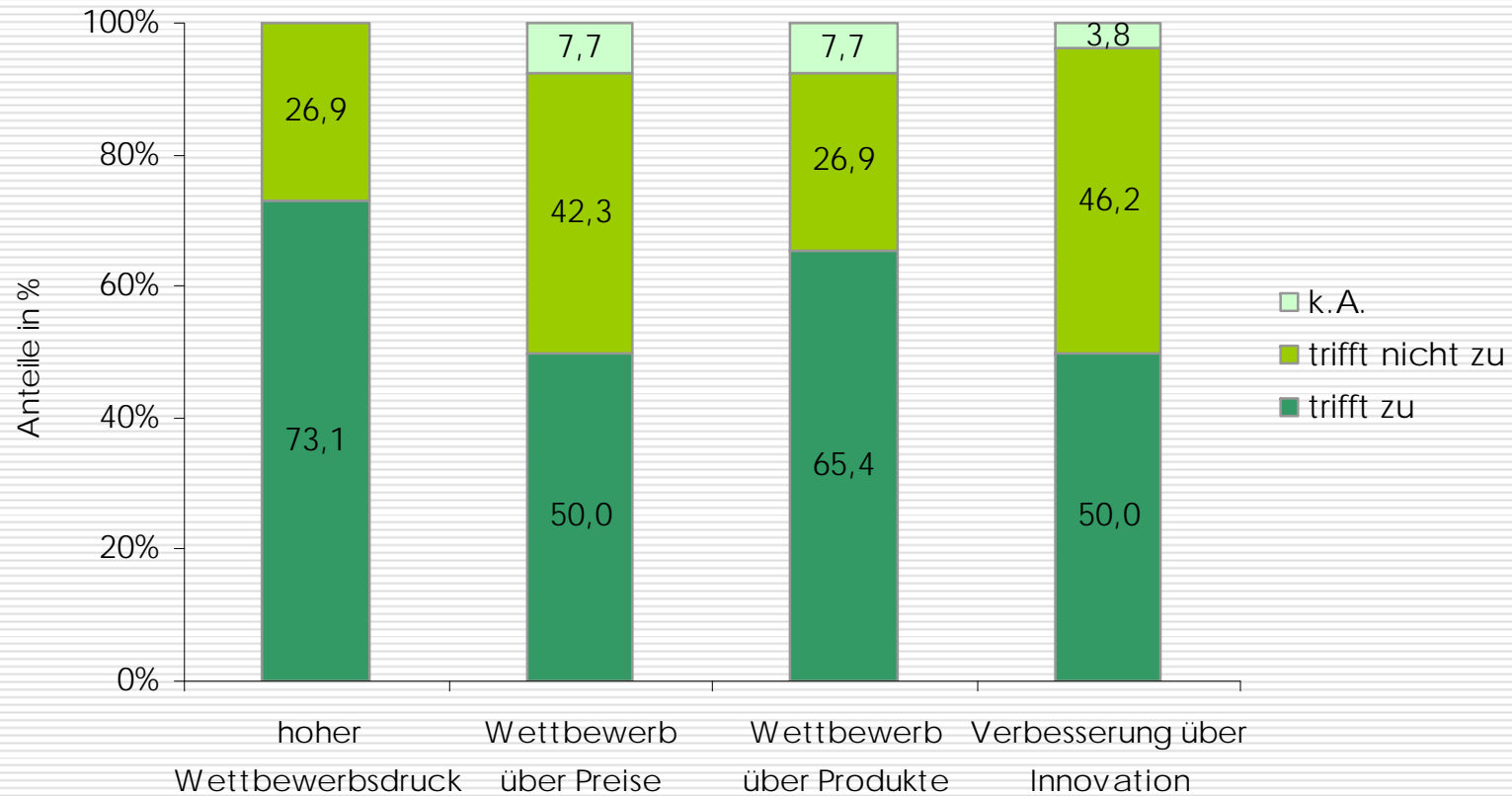
- Hohe Relevanz von nachhaltigen/innovativen Bauweisen aus sozialer, umwelt- und wirtschaftspolitischer Sicht
- Innovation und Nachhaltigkeit / nachhaltige Innovation
 - invention – innovation – diffusion
 - Inputs – Outputs – ökonomische Umsetzung
 - anbieter- bzw nachfrageseitig
 - Produkt- und Prozessinnovation
 - Nachhaltigkeitsbegriff
- Grundsätzliche treibende und hemmende Faktoren in der Wohnungs- und Bauwirtschaft
- Wohnungswirtschaft als Innovationsakteur?

Unternehmen nach Sektoren



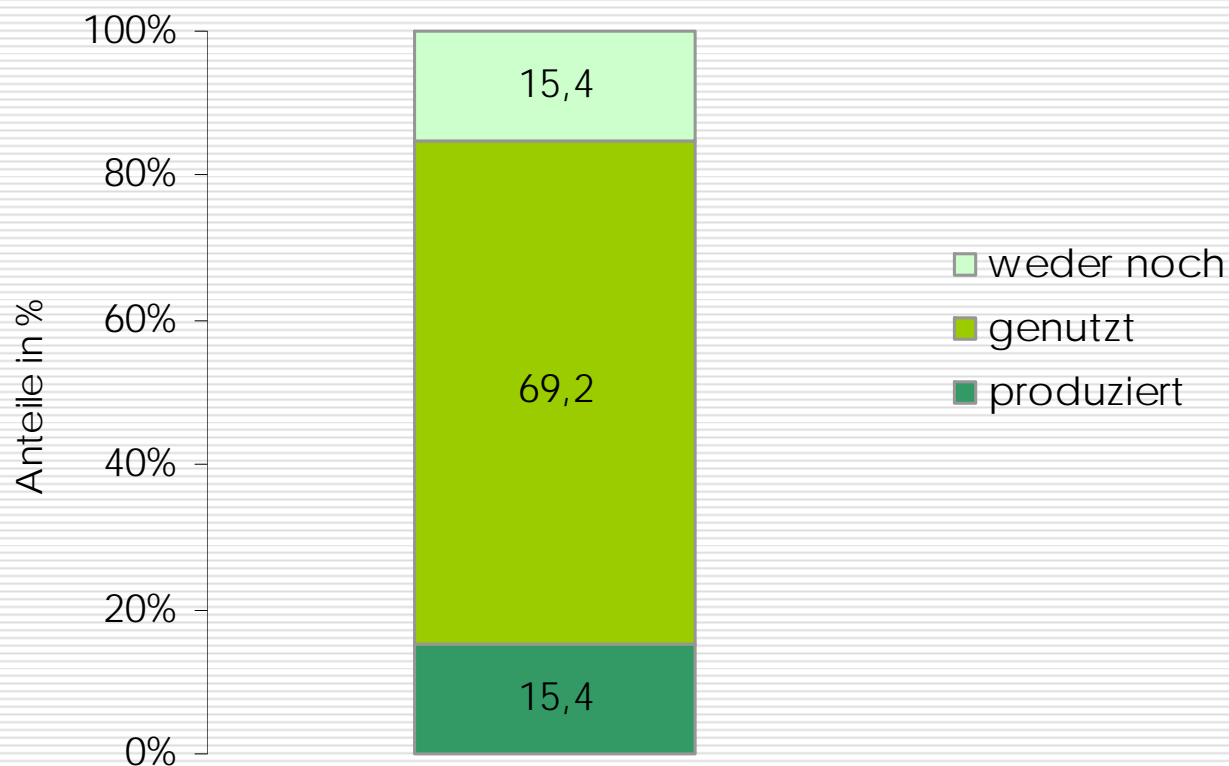
Quelle: WIFO-Innovationserhebung Bauwesen, FGW-Darstellung

Wettbewerbsumfeld der Unternehmen im Bauträgergeschäft



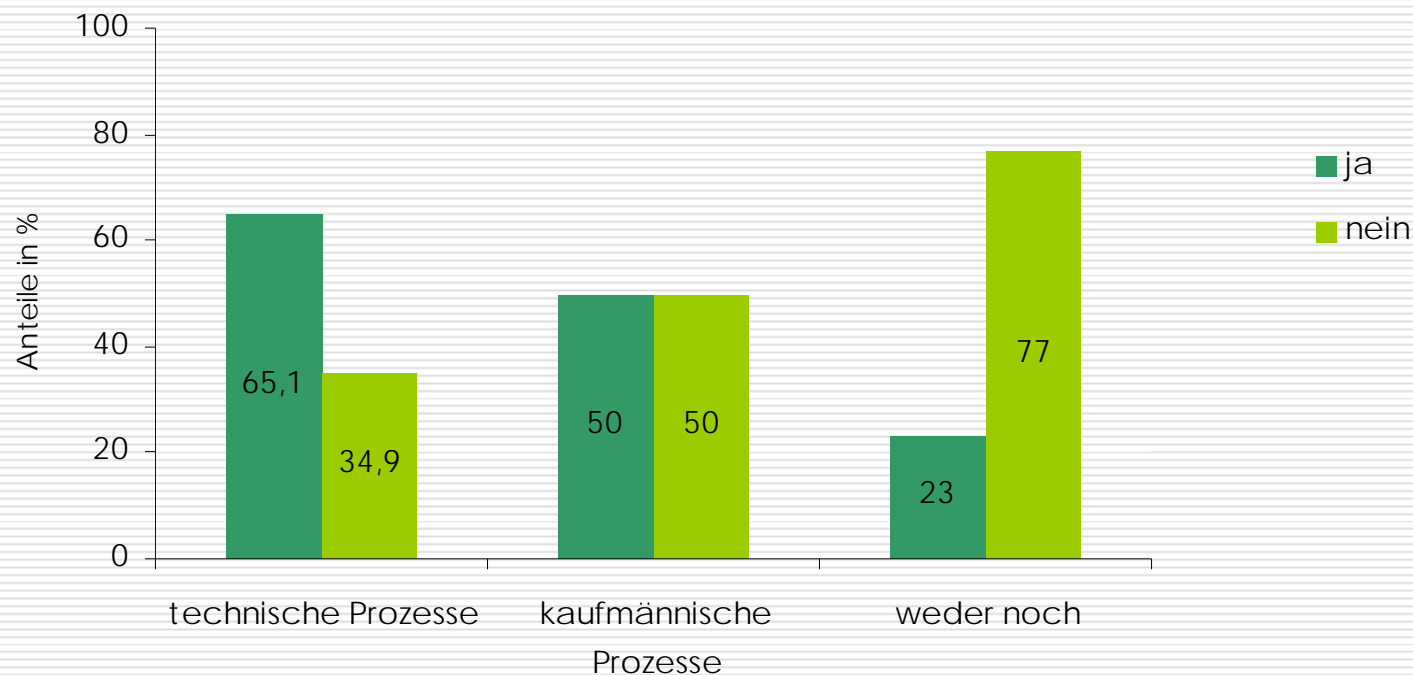
Quelle: WIFO-Innovationserhebung Bauwesen, FGW-Darstellung

Produktion oder Nutzung von Produkten zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden



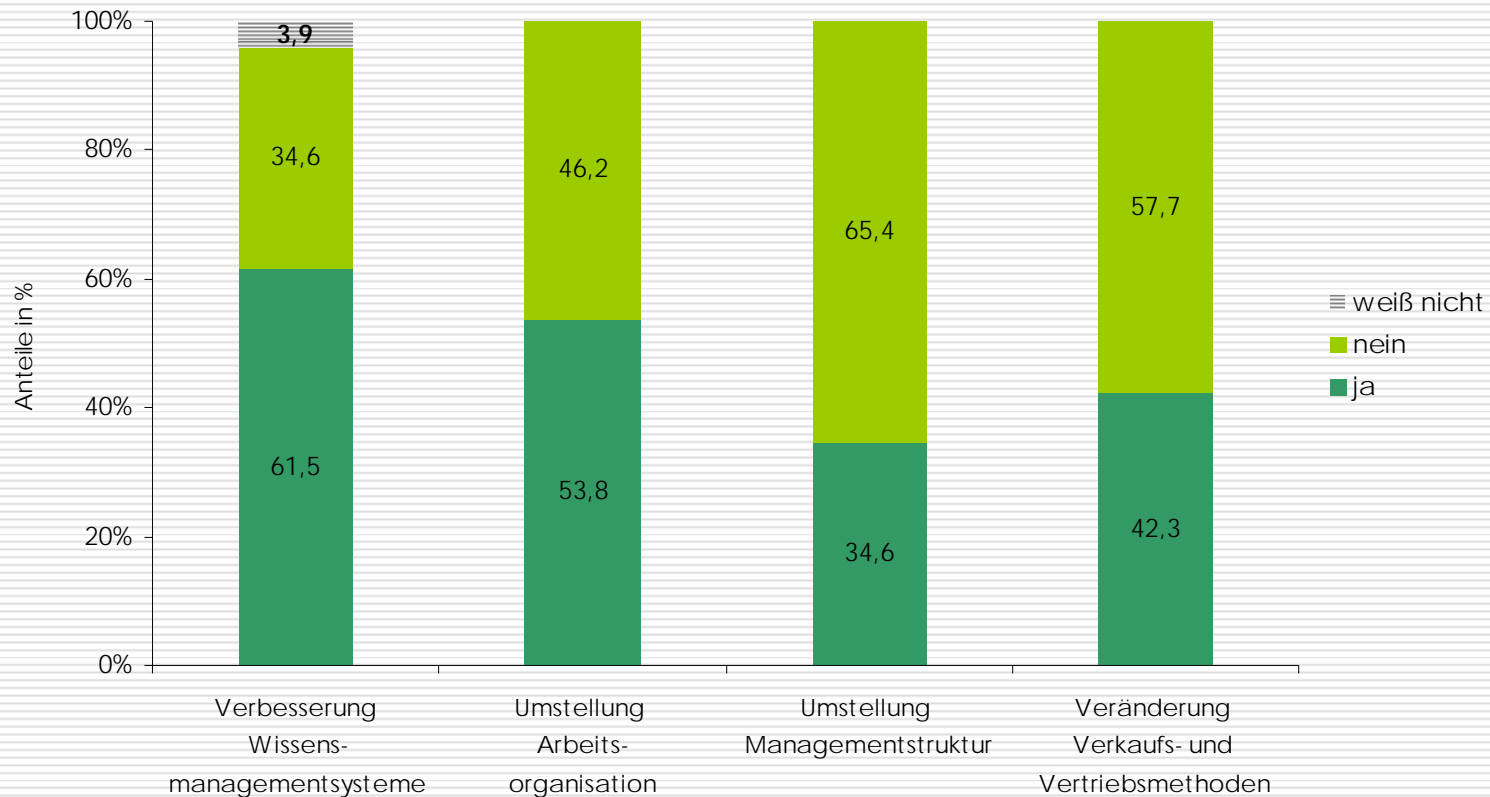
Quelle: WIFO-Innovationserhebung Bauwesen, FGW-Darstellung

Anteil der Unternehmen mit Prozessinnovation durch verbesserte Verfahrenstechniken



Quelle: WIFO-Innovationserhebung Bauwesen, FGW-Darstellung

Anteil der Unternehmen mit Änderungen in der Organisation



Quelle: WIFO-Innovationserhebung Bauwesen, FGW-Darstellung

Innovationsaktivitäten der Wohnungswirtschaft

- **Nutzung innovativer Bauprodukte und -technologien**
z.B. Ausmaß der Nutzung von Passivhaustechnologien, ökologischen Baustoffen oder nachwachsenden Rohstoffen im Wohnungsneubau und in der Sanierung; Einsatz von Gebäudeinformationstechnologien
- **Schaffung innovativer Strategien und Konzepte**
z.B. Entwicklung nachhaltiger Baukonzepte, Aktivitäten im Bereich der Grundlagenforschung (Wohn- und Bautrends), innovative Marketingkonzepte
- **Entwicklung nutzerorientierter Planungs- und Bauweisen**
z.B. Realisierung alternativer Wohnformen (Themenwohnbauten), Definition von Qualitätskriterien für Planungsprozesse
- **Entwicklung neuer Gebäudetypen und -nutzungsmöglichkeiten**
z.B. Optimierung von Siedlungsformen durch verdichteten Wohnbau, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten für ehemalige Nutzbauten

SWOT-Analyse

<p>STÄRKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Eingespieltes Wohnbauförderungssystem ■ Leistungsfähiger gemeinnütziger Sektor ■ Erfolge im Bereich Niedrigenergie- und Passivhaus ■ Bauträgerwettbewerbe ■ Hohes Niveau in Ausbildung und Praxis (Architekten und Immobilienwirtschaft) 	<p>SCHWÄCHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Geringe internationale Orientierung der Bauträger ■ Kleinteiligkeit der Branche ■ Fehlende Verzahnung der Teilbranchen ■ Zu wenige Gebäude von Architekten geplant
<p>CHANCEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bauherren als Motor für Innovation ■ Nachhaltigkeit durch Vereinen von Komfort- und Energiekennzahlzielen ■ Reduktion der Lebenszykluskosten ■ Integrativer Ansatz im Bauprozess ■ Export von Bauträger-Dienstleistungen 	<p>RISIKEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Höhere Baukosten von Passivhäusern ■ Höhere Kosten von Architektenplanungen

Innovationshemmnisse in der Bauwirtschaft

	Bauzuliefer- industrie	Bau- unternehmen	Insgesamt
Wirtschaftliches Risiko	57 %	60 %	57 %
■ hohe Investitionskosten	59 %	73 %	61 %
■ Mangel an Finanzierung	35 %	53 %	41 %
■ Mangelnde Kundenakzeptanz	17 %	40 %	26 %
■ Marktbeherrschung	35 %	62 %	42 %
Organisatorische Probleme	26 %	33 %	28 %
■ interne Widerstände	20 %	28 %	21 %
■ Mangel an Fachpersonal	30 %	57 %	40 %
■ fehlende technische Informationen	16 %	30 %	21 %
■ fehlende Marktinformationen	17 %	22 %	18 %
■ schwierige Partnersuche	24 %	38 %	32 %
Legistische Probleme			
■ lange Verwaltungsverfahren	50 %	63 %	52 %
■ Gesetzgebung	33 %	53 %	41 %

Innovationshemmnisse in der Wohnungswirtschaft

- Langfristige Innovationsentscheidungen – wirtschaftliches Risiko
- Stabilität und Kontinuität von Rahmenbedingungen der Wohnbaufinanzierung
- Uneinheitliche Regelungen von Mindeststandards für Marktdurchdringung ökologischer Bauprodukte
- Fehlende bzw unzureichende wohnrechtliche Rahmenbedingungen in den Bereichen:
 - Forcierung thermisch-energetischer Sanierungen
 - Stimulierung Sanierungsförderung im WE-Bereich
 - Konkretisierung Erhaltungspflicht des Vermieters
 - konkrete Prüfungskriterien für Wirtschaftlichkeitsprüfung
 - Flexibilisierung beim Mietzinserhöhungsverfahren
 - „Energiecontracting“ bei privaten Wohnhaussanierungen
 - fehlende Rücklagenbildung bei WE-Objekten, Bedingungen der Beschlussfassung WEG
- Uneinheitliche baurechtliche und –technische Regelungen der Länder
- Fehlende Transparenz für Wohnungsnutzer im Hinblick auf gesundheitliche Aspekte bei Passivhäusern oder Energieverbrauchsmessungen
- Wenige Forschungsergebnisse betreffend Lebenszykluskosten von Wohnimmobilien



Kontakt

FGW Forschungsgesellschaft für Wohnen Bauen und Planen

Schlossgasse 6-8
1050 Wien

Telefon +43 1 712 62 51
Email andreas.oberhuber@fgw.at
Web www.fgw.at