

IMMO^Q® DIENSTAG

Kostenrealität im Wohnbau

Was Projekte heute wirklich verteuert

20.10.2026

Preissteigerungen im Bauwesen

Abbruch, Sanierung und Schadstoff



AY-KA Bau GmbH

Ing. Cömert Ayaz, Geschäftsführer

Tel.: +43 676/670 2994

E-Mail: coemert.ayaz@ayka-bau.com

Web: www.ayka-bau.com

Inhalt

- ▶ 1 AY-KA Bau - Unser Unternehmen
- ▶ 2 Sanierung und Revitalisierung - Chancen und Kosten
- ▶ 3 Lohn- und Betriebskosten - Was ist teurer geworden?
- ▶ 4 Entsorgung und gesetzliche Anforderungen
- ▶ 5 Schadstoffe im Gebäudebestand
- ▶ 6 Kreislaufwirtschaft und zusätzliche Aufwendungen
- ▶ 7 Dieselpreise, Bürokratie und wirtschaftliche Auswirkungen

1

AY-KA Bau GmbH

Sanierung, Revitalisierung und Schadstoffrückbau

- Seit 23 Jahren im Bereich Sanierung und Revitalisierung tätig
- Rückbau, Entkernung, Innenabbruch und Demontage
- Zunehmende Bedeutung des Schadstoffrückbaus

Sanierung

wirtschaftlich und nachhaltig

- Erhaltung bestehender Gebäude statt zusätzlichem Flächenverbrauch
- Nachverdichtung durch Dachgeschossausbauten
- Sanierungskosten können mit Neubaukosten vergleichbar sein
- Im Premiumsegment kann eine Sanierung deutlich teurer werden als ein Neubau

Steigende Lohn- und Betriebskosten

- Hoher Lohnkostenanteil bei arbeitsintensiven Sanierungsarbeiten
- Zusätzliche Belastung durch Lohnnebenkosten
- Inflation seit der COVID-Zeit
- Steigende Energie-, Material- und Transportkosten

Entsorgung und gesetzliche Anforderungen

- Entsorgungskosten sind in den letzten Jahren massiv gestiegen
- Gesetzliche Vorgaben verschärfen sich etwa alle zwei bis drei Jahre
- Ab 1. Jänner 2026: Recyclingpflicht für Gipsabfälle
- Ab 1. Jänner 2027: Recyclingpflicht für KMF - Deponieverbot
- Mehr Aufwand für Umwelt-, Gesundheits- und Arbeitsschutz

Schadstoffe in Bestandsgebäuden

Besonders problematisch: Gebäude aus den 1960er- bis 1990er-Jahren

- Asbest: Fassaden, vorgehängte Fassaden, Installationsrohre, Elektroinstallationen, Fliesenkleber und PVC-Bodenkleber
- KMF: Dämmstoffe und abgehängte Decken
- FCKW-haltiges XPS: insbesondere Dachisolierungen
- Gesetzlich vorgeschriebene Schadstoffgutachten vor Projektbeginn ermöglichen frühzeitige Planung

Schadstoffentsorgung und Kreislaufwirtschaft

- Kreislaufwirtschaft: vom Rückbau bis zum Wiedereinbau aufbereiteter Materialien
- ESG-Zertifizierungen fördern die Bedeutung der Kreislaufwirtschaft
- Trennung, Aufbereitung und Wiederverwendung verursachen zusätzliche Kosten

Dieselpreise, Bürokratie und wirtschaftliche Folgen

- Zunehmende Bürokratie in Österreich trotz angekündigter Deregulierung
- Geopolitische Konflikte, etwa der Iran-Konflikt und der Ukraine Krieg, beeinflussen die Betriebskosten

Unser Ziel:

Ein Aufschwung der Baubranche und bessere Möglichkeiten, steigende Kosten zu kontrollieren.

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!