



# ***Leistbares Wohnen in Tirol***

***Möglichkeiten einer Kostensenkung im Wohnbau unter besonderer Berücksichtigung der Gemeinnützigen Wohnbauträger in Tirol***



## VORWORT

Das teure Wohnen ist für Tirols Arbeitnehmerfamilien und damit auch für die AK als deren Interessenvertretung ein Dauerthema. Vor allem auch deshalb, weil trotz vieler politischer Versprechen keine Verbesserung in Sicht ist.

Was dies aber für die Beschäftigten bedeutet – ein Leben, in dem man sich trotz Arbeit und/oder Beihilfen die Miete kaum noch leisten kann, zeigten und zeigen die vielen Ansuchen an den AK Unterstützungsfonds, mit denen Betroffene um finanzielle Hilfe baten.

Dies war für die AK Tirol auch der Auslöser, um im Rahmen einer Studie zu untersuchen, wie die Kosten im Wohnbau, speziell bei den gemeinnützigen Bauträgern, gesenkt werden können. Mit Luis Leiter, dem langjährigen technischen Geschäftsführer der Neuen Heimat Tirol (NHT), konnte ein profunder Kenner als Studienautor gewonnen werden. Er belegt: Sobald verzichtbare Baukosten-Treiber eingespart werden, sinken die Mieten um rund 15 %, dies entspricht knapp zwei Monatsmieten pro Jahr!

Alle Details finden Sie auf den folgenden Seiten. Sie sollen Auftrag an die politisch Verantwortlichen und an die Ausführenden sein, damit sich die Menschen in unserem Land die Mieten endlich wieder leisten können.

A handwritten signature in blue ink, which reads 'Erwin Zangerl'. The signature is written in a cursive, flowing style.

AK Präsident Erwin Zangerl

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>I.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Allgemeinausführungen</b> .....	<b>7</b>
1)	Tiroler Wohnbauförderung .....	7
2)	Der Rohstoff „Baugrund“ – die Grundkosten .....	11
3)	Die (geförderten) Baukosten .....	16
4)	Der „Besondere Mietwohnbau“ (BMW) .....	27
5)	Die Bewirtschaftungskosten.....	30
<b>III.</b>	<b>Mieten – was Wohnen kostet</b> .....	<b>35</b>
1)	Allgemeines zu den Mieten.....	35
2)	Die publizierten Mieten in Tirol .....	38
3)	Die geförderten Mieten der GBV in Tirol (NHT).....	44
<b>IV.</b>	<b>Mietwohnungen mit Kaufoption</b> .....	<b>46</b>
<b>V.</b>	<b>Der Eigentumswohnbau in Tirol</b> .....	<b>48</b>
1)	Der frei finanzierte Bereich.....	48
2)	Geförderte Eigentumswohnungen.....	50
3)	Das geförderte Reihenhaus .....	52
4)	Das Eigenheim in Tirol .....	53
<b>VI.</b>	<b>Kundenanalyse der NHT</b> .....	<b>58</b>
1)	Das Alter der Wohnungsbewerber im Neubau .....	58
2)	Das Einkommen der NHT-Neubaukunden.....	60
3)	Die Familienstruktur der NHT-Neubaukunden.....	61
4)	Der Wohnbedarf in Tirol .....	63
5)	Kurzausführung zum wohngesunden Wohnen .....	65
<b>VII.</b>	<b>Wohnbauförderungsdaten und AK Darlehen</b> .....	<b>66</b>
1)	Daten der Tiroler Wohnbauförderung (Anlage 6 – Wohnbeihilfen Bemessungsgrundlagen) .....	66
2)	Hinweis auf das Darlehen der Tiroler Arbeiterkammer .....	72
<b>VIII.</b>	<b>Vorschläge zur Baukostensenkung</b> .....	<b>73</b>
1)	Allgemeine Ausführungen.....	73
2)	Vorschläge für Sparpotenziale mit Prozent-Gewichtung.....	76
3)	Der Standardausstattungskatalog .....	80
4)	Überzogene Qualität kostet – Sparpotenzial laut NHT.....	80
5)	Das Smart-Wohnbauprogramm in Wien.....	83
6)	Meine Einschätzung des möglichen Einsparungspotenzials.....	86
<b>IX.</b>	<b>Zusammenfassung – Analysen, Forderungen, Maßnahmen</b>	
	Anlagenübersicht	
	Stichwortverzeichnis	
	Abkürzungsverzeichnis	
	Anlagen	

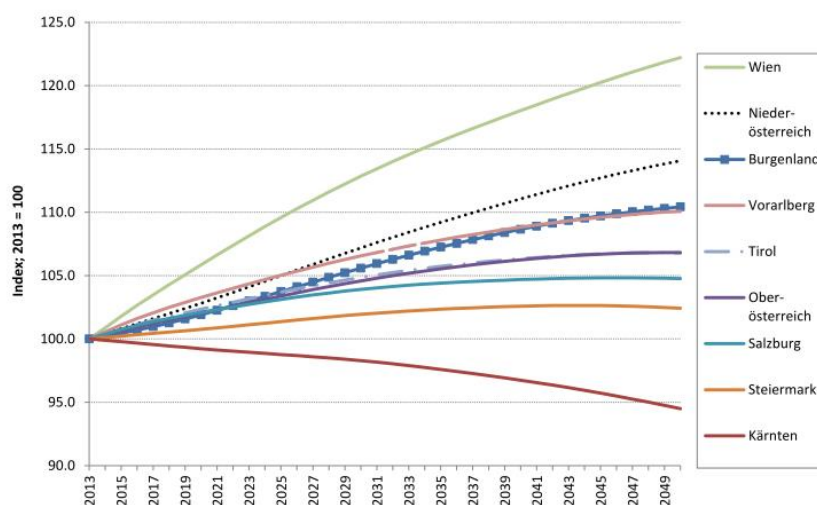
## I. Einleitung

Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen der Menschen. Leistbares Wohnen ist im Art. 7 Abs. 2 der Tiroler Landesverfassung (Landesordnung 1989) niedergeschrieben. Im § 11 Abs. 2 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes (TWFG 1991 i.d.F. LGBl. Nr. 55/2012) – vom Tiroler Landtag am 15. Mai 1991 beschlossen und damals als Jahrhundertgesetz bezeichnet – ist das zumutbare Ausmaß des Wohnungsaufwandes mit 25 % des monatlichen Familieneinkommens begrenzt (!).

Die Tiroler Bevölkerung hat nach wie vor einen starken Zuwachs, 2007 bis 2012 + 2,1 %, Österreich + 1,6 %. Derzeit wohnen in Tirol 720.000 Menschen, bis 2030 werden es 750.000 sein. (Quelle: Statistik Austria)

## Bevölkerungsprognose

### Wohnbevölkerung nach Bundesländern





Im Land der Mietwohnungen – 43 % der Österreichischen Haushalte wohnen in Mietwohnungen, in der EU nur in der BRD noch mehr – muss Wohnen leistbarer werden. Die Grazer Stadträtin Elke Kahr (KPÖ) sagt es brauche einen größeren Druck vom Gesetzgeber, Wohnen darf nicht dem freien Markt alleine überlassen werden. AK Präsident Rudolf Kaske, ein weiterer Gesprächsteilnehmer in der ORF Sendung „Im Zentrum“ vom 16. November 2014, fordert eine Obergrenze für Mieten. Michael Pisecky vom Fachverband der Wirtschaftstreuhand der Wirtschaftskammer Wien sieht u.a. ein ausreichendes Angebot als Voraussetzung für leistbares Wohnen. Detlef Neudeck, Immobilienbesitzer und Verwalter, ist der Meinung wenn es trotz so vieler Milliarden zu wenig leistbarem Wohnraum gibt, ist im sozialen Wohnbau alles schief gelaufen. Wer hat Recht und gibt es ein Erfolgsrezept?

Dieses Papier stellt den Versuch dar, aus Praxiserfahrungen Vorschläge für Maßnahmen zur Kostensenkung im Wohnbau zu erarbeiten. Tirols größte gemeinnützige Bauvereinigung (GBV), die Neue Heimat Tirol (NHT) lieferte dankenswerterweise aktuelle Fachdaten für diese Arbeit. Die „NHT“ ist eine der 11 GBV's in Tirol, siehe Anlage 1.

Gemeinnützige Bauvereinigungen haben den gesetzlichen Auftrag, Wohnraum nach dem **Kostendeckungsprinzip**, § 13 Abs. 1 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG BGBl. Nr. 139/1979 i.d.F. BGBl.

Nr. 51/230) – **wichtig also nicht zu Marktpreisen** – zu Verfügung zu stellen.

Im Arbeitsübereinkommen der Stadt Innsbruck 2012 bis 2018 ist ausgeführt: „wesentlicher Grundgedanke der Gemeinnützigkeit sind niedrigere Mieten und ein guter Wohnungsbestand“.

Die Tiroler GBV's haben langjährige Erfahrungen und daher ein großes Wissenspotenzial. GBV's unterliegen umfangreichen Prüfungen, einzelne von ihnen auch der Prüfung durch den Bundesrechnungshof. Sie sind in den meisten Tiroler Gemeinden vertreten, die NHT allein in 87. „**Sicheres Wohnen**“ ist eines ihrer Kennzeichen. Zur Bestätigung dieser Aussage der Hinweis, dass bei der NHT mit einem Wohnungsbestand von allein 13.591 Mietwohnungen<sup>1</sup> (3680 Eigentumswohnungen) es 2013 nur zu 17 (1,25 %) Delogierungen kam.<sup>2</sup>

In Diskussionen über „Gemeinnützige“ kommt häufig der Vorhalt, diese sollten ihr Geld zur Senkung der Mieten verwenden, ihr Eigenkapital also gemeinnützig einsetzen. Dazu: Die NHT hat mit Stand 2013 ein Eigenkapital von € 198 Mio. 42 % davon oder € 83 Mio. sind langfristig in bebauten Grundstücken gebunden. 6 % oder € 11 Mio. stecken in unbe-

---

<sup>1</sup> Kennzahlen 2013, Geschäftsbereich Dienstleistung der NEUE HEIMAT TIROL

<sup>2</sup> Kennzahlen 2013, Geschäftsbereich Dienstleistung der NEUE HEIMAT TIROL

bauten Grundstücken. € 30 Mio. oder 15 % des Eigenkapitals werden für die Vorfinanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen bei Mietwohnungen eingesetzt. Das restliche Kapital wird für gestundete Finanzierungsbeiträge, zur Bauzwischenfinanzierung und zum langfristigen Einsatz zur Baufinanzierung (statt Bankdarlehen) bei Neu- und Altbauten eingesetzt. € 3,65 Mio. beträgt der Eigenkapitaleinsatz für die Beteiligung der NHT an der Innsbrucker Stadtbau GmbH, ihrer Tochterfirma.<sup>3</sup> Seit Jahrzehnten werden auch die teuersten Mietwohnprojekte mittels Eigenkapital zur Senkung des monatlichen Mietaufwandes gestützt.

Interviews mit Brancheninsidern der unterschiedlichen Disziplinen im Bau- und Wohnungswesen, Umfragen und Recherchen, sowie publizierte Äußerungen zum Thema „Leistbares Wohnen“ ergänzen meine Ausführungen. Um Wiederholungen und Doppelgleisigkeiten zu vermeiden, wurde auf die Studie „Leistbarer Wohnraum in Tirol“ - von Univ. Prof. DDr. Jürgen Huber und Mag.<sup>a</sup> Nebahat Yilmaz-Huber, vom Juni des Jahres 2013 - nicht eingegangen.

---

<sup>3</sup> CSR Report 2014, NEUE HEIMAT TIROL, Stand 01.01.2014, Seiten 6-7

## II. Allgemeinausführungen

### 1) Tiroler Wohnbauförderung:

Die Wohnbauförderung (WBF) ist eine der Säulen für leistbares Wohnen. Bis 1987/88 war die Wohnbauförderung in Österreich Bundes Sache, anschließend kam es zur „**Verlängerung**“ der Wohnbauförderung.

Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Wien  
 www.iibw.at **IIBW**

### Förderungszahlen

- Sehr gutes Förderungsjahr im Geschößwohnbau in fast allen Ländern (außer T, V)
- Eigenheim bis zu 70% unter 10-Jahres-Durchschnitt

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
<b>Eigenheime</b>	6.200	650	310	2.160	2.130	30	310	230	270	100
<b>Geschoß- wohnungen</b>	24.100	740	1.170	5.640	2.890	1.270	1.730	2.000	800	7.900
<b>Gesamt</b>	30.300	1.400	1.480	7.800	5.020	1.310	2.040	2.230	1.070	8.000
<b>% '12-'13</b>	21%	7%	7%	30%	-4%	24%	44%	-10%	-20%	66%
<b>% Ø 10 Jahre</b>	1%	-24%	-18%	14%	-11%	-8%	-23%	-18%	-26%	38%

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, St.at, IIBW

IIR Jahresforum Wohnbau, 24. September 2014
11

Seither gab es mehrere Novellierungen. Teil dieses Gesetzes ist auch die Wohnbauförderungsrichtlinie (§ 35 TWFG), mit aktuellem Datum 1. Oktober 2013. Die Wohnbauförderung hat mehrere Lenkungseffekte, raumordnerische-, wirtschafts- und sozialpolitische. Sie hat sich wahrscheinlich als das effektivste Instrument zur Verfolgung



der Kyoto Ziele im Gebäudesektor erwiesen, sie war die Triebfeder für den Niedrigenergie- und Passivhausstandard.<sup>4</sup>

Anders gesehen wird die Wohnbauförderung von den „NEO's“, sie meinen mit der Wohnbauförderung wird ein System aufrechterhalten, das den Anforderungen der Zeit nicht mehr gerecht wird.<sup>5</sup>

Der SPÖ Landtagsabgeordnete Mag. Thomas Pupp, bis zum Regierungswechsel 2013 in Tirol kurzfristig Landesrat für die Wohnbauförderung, kritisch: Es fehlen die großen Ziele, wo wollen wir mit dem Wohnbau, der Wohnbauförderung in Tirol hin. Und es fehlen uns die € 50-60 Mio. aus der Zweckbindung, die uns ermöglichen würde, wirklich eine große Offensive zu starten. Wir brauchen einen neuen innovativen Wohnbau.<sup>6</sup>

Die **Zweckbindung** der Bundesfördermittel (Zweckzuschussgesetz 2001, BGBl. Nr. 691/1988) wurde mit dem Finanzausgleichsgesetz 2008 (BGBl. Nr. 103/2007) geändert. Seither wird immer wieder der Ruf nach Wiedereinführung der Zweckbindung laut. Dazu gibt es auch einen einstimmigen Beschluss aller politisch zuständigen

---

<sup>4</sup> Amann Wolfgang in Wohnbau in Österreich, Zukunft eines alten Werkzeuges, Manz'sche Verlagsanstalt 2014

<sup>5</sup> <https://parlament.neos.eu/die-wohnbauforderung-eine-heilige-kuh-a-lautrichienne/>

<sup>6</sup> Labg. Mag. Thomas Pupp, Wohnbausprecher der SPÖ Tirol im Tiroler Landtag am 11.12.2013

Wohnbaureferenten der Österreichischen Bundesländer. Hinzuweisen ist allerdings, dass schon die seinerzeitige Zweckbindung nicht ausschließlich nur für den Wohnbau galt. Die Gelder waren auch für die Infrastruktur vorgesehen. Dass die Wohnbauförderungsmittel lange Zeit eingefroren waren und nicht valorisiert wurden ist auch anzuführen. Ohne Zweckwidmung, so der Präsident der AK Tirol Erwin Zangerl, sei überhaupt nicht einzusehen warum die Arbeitnehmer ihren Beitrag von 0,5 % des Bruttolohns noch länger leisten sollen.<sup>7</sup> Die heutige Zuweisung der Ertragsanteile an die Bundesländer erfolgt für Tirol aber nach einem besseren Aufteilungsschlüssel, als es in der Zweckförderung mit 7,6 % der Fall war. Rund € 139 Millionen betragen heute die Bundesmittel für Tirol. Im Zusammenhang mit der Wiedereinführung der Zweckbindung ist daher bei den Verhandlungen des kommenden Finanzausgleiches 2016 auf die ausschließliche Mittelverwendung zu Gunsten der Wohnbauförderung zu achten.

Während das Wohnbauförderungsvermögen in anderen Bundesländern verkauft wurde, ist dies erfreulicherweise in Tirol nicht der Fall. Hier kam es lediglich in den 90er Jahren zu zwei Sündenfällen, sprich einer zweckfremden Verwendung der Wohnbauförderungsmittel, beim Bahnhofsneubau in St. Anton und ein weiteres Mal für die Zu-

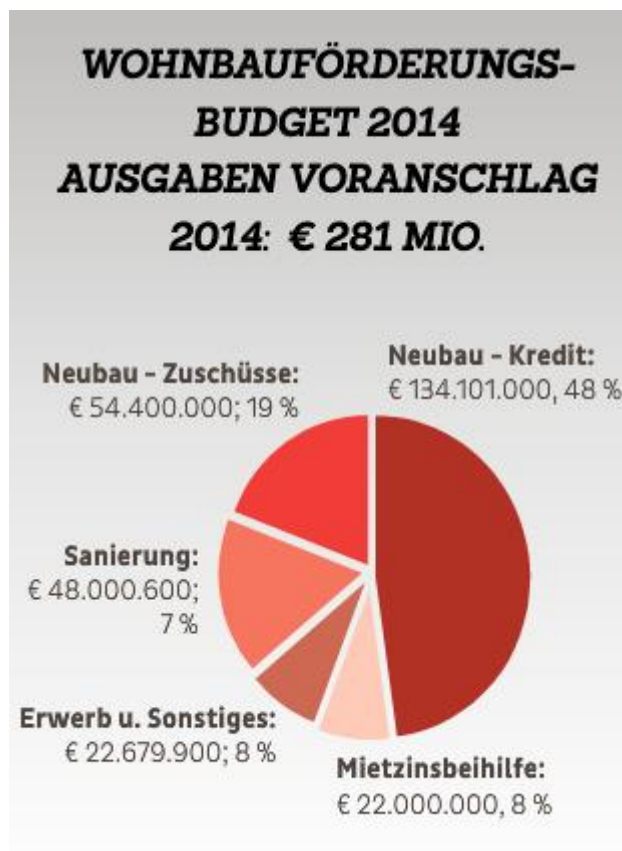
---

<sup>7</sup> Basics Nr. 315 vom 30.05.2014

kunftsstiftung. Diese Finanzierungen belasten die Wohnbauförderung jährlich mit ca. € 5-6 Mio. mit steigender Tendenz, zumal eine Valorisierung vereinbart wurde.

**€ 3,105 Milliarden** beträgt das Tiroler **Wohnbauförderungsvermögen**, aus früher gewährten Krediten mit Stand 31. Dezember 2013.

Die **jährlichen Ausgaben** der Wohnbauförderung in Tirol (Anlage 2) betragen für das Jahr **2014 ca. € 281 Mio.**, somit rund 1/12 des gesamten Landesbudgets in Tirol



(Quelle: Wohnland, Sonderausgabe der Tiroler Landeszeitung, Ausgabe 1h/April/Mai 2014, 2014)

## 2) Der Rohstoff- „Baugrund“ – die Grundkosten

Die Grundkosten in Tirol sind im Vergleich mit den meisten anderen Bundesländern hoch, regional aber sehr unterschiedlich. Die Region Kitzbühel, die Stadt Innsbruck, generell sehr starke Tourismusregionen liegen im Spitzenfeld. Für die Tiroler Wohnbauförderung sind aber nicht die am freien Markt üblichen Grundpreise die Bemessungsgrundlage (Anlage 3). Das Tiroler Wohnbauförderungssystem hat eine eigene Bewertung der Grundkosten, die „**Angemessenen Grundkosten**“. Die Angemessenen Grundkosten sind die absolute Grenze für die Zuerkennung von Fördermitteln im Objektförderungsbereich, bei Überschreiten derselben bleibt eine Förderung verwehrt. Zwischen den tatsächlichen Grundkosten und den Angemessenen Grundkosten der Wohnbauförderung liegen zum Teil **große Differenzen**. Dies ist auch nach der kürzlich vorgenommenen Erhöhung der Angemessenen Grundkosten vom September 2014, um ca. 10-15 %, noch so.

Trotz seiner **Marktferne** ist das „System Angemessene Grundkosten“ der Wohnbauförderung zu begrüßen. Es wirkt sich nämlich **kostenmindernd** aus. Wie eine Berechnung, Basis sind die im Jahre 2013 gebauten Wohnprojekte der NEUE HEIMAT TIROL, zeigt, wären die Monatsmieten durchschnittlich um 0,74 €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gestie-



gen, wenn die Bemessungsgrundlage die ortsüblichen Grundpreise gewesen wäre. Für eine 75 m<sup>2</sup> Wohnung immerhin **Mehrkosten von € 55,--** je Monat.

Die **Knappheit** an gewidmeten unbebauten Grundstücksflächen sowie die (spekulative) **Hortung** seit langem gewidmeter Grundstücke (in meiner Heimatgemeinde Kirchberg in Tirol 12 ha, wertmäßig ca. € 100 Millionen), verschärfen den Zugang zu „preisgünstigen“ Grundstücken. Im Zusammenhang mit Neuwidmungen könnte es zukünftig verstärkt hilfreich sein, dass es **keinen Rechtsanspruch auf Widmungen** gibt.

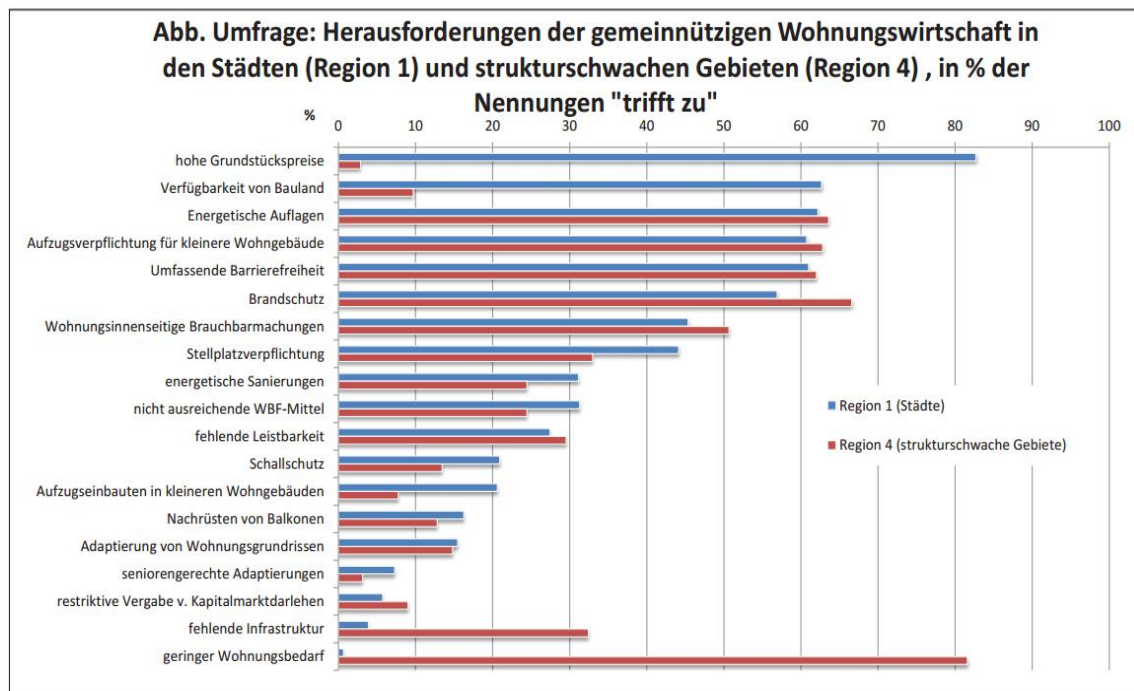
Es verwundert nicht, dass die gemeinnützige Wohnungswirtschaft die **hohen Grundpreise**, insbesondere in den Städten als ihre mit Abstand **größte Herausforderung** sieht.<sup>8</sup> Es mehren sich zudem die Stimmen, welche die Widmungskompetenz lieber bei den Ländern als bei den Gemeinden sehen würden.<sup>9</sup> Auch Tirols AK Präsident Erwin Zangerl findet, man müsse die Bürgermeister entlasten, da geht viel zu viel Druck auf jemanden aus, der wieder gewählt werden will.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> WohnenPlus, Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen, Ausgabe 2/2014

<sup>9</sup> Harald Frey von der TU-Wien, WohnenPlus 03/14, Seite 8

<sup>10</sup> Tiroler Tageszeitung vom 08.09.2014, Seite 8



(Quelle: WohnenPLUS, Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen 2/2014)

Die Sorge hoher Grundkosten begleitete bereits bei der Beschlussfassung des TWFG 1991, vor nahezu 1/4 Jahrhundert, den Osttiroler Landtagsabgeordneten Dr. Leo Gomig. Seine Prognose, dass die Baulandbeschaffung eines der großen Probleme der Zukunft sein wird, traf leider ein.<sup>11</sup>

In der **Südtiroler** Wohnbauförderung ist ein **Baulandbeschaffungsverfahren** vorgesehen. Grundstückskäufe für den geförderten Wohnbau werden dort mit 50 % öffentlichen Mitteln gestützt. Die restlichen 50 % mit einem zinsenlosen Darlehen. Auch eine **Enteignung (!)** ist vorgesehen. Bei der Erschließung des öffentlichen Versor-

<sup>11</sup> Abgeordneter Dr. Leo Gomig in der Sitzung im Tiroler Landtag vom 15.05.1991

gungsnetzes übernimmt dort das Land 60 % der anfallenden Kosten.<sup>12</sup>

In Nordtirol ist der **Bodenfonds**, gegründet 1994, (§§ 97 ff Tiroler Raumordnungsgesetz – TROG 2011 i.d.F. LGBl. Nr. 130/2013 – 11 Verkäufe von Flächen für Wohngebäude im Jahr 2013<sup>13</sup>) bei der Grundbeschaffung für Wohn- und Gewerbebezwecke erfolgreich tätig. Der Bodenfonds ist, wie auch die Gemeinden, berechtigt **Freilandgrundstücke** anzukaufen, welche er nach erfolgter Umwidmung, zu Eigenkosten weiter gibt.

Die angespannte Situation am Grundstücksmarkt führt auch dazu, dass gemeinnützige und private Bauträger, zwar aus unterschiedlichen Motiven, häufig bei den Gemeinden wegen höherer **Dichten (Baumassendichte, Nettonutzflächendichte)** vorstellig werden. Höhere Dichten senken die Grundkosten und damit auch die monatliche Miete. (Weitere Ausführungen dazu unter der Zusammenfassung „Analysen-Forderungen-Maßnahmen Punkt 3“)

Eine aktive Widmungspolitik der Tiroler Gemeinden wird zukünftig noch wichtiger werden. Insbesondere in Hochpreisgemeinden wird

---

<sup>12</sup> Wohnland 1.Ausgabe 2012 – Jahrgang 3, Seite 7

<sup>13</sup> Regierungsbericht LR Mag. Johannes Tratter im Tiroler Landtag am 11. und 12.12.2013

sie über den Bau geförderter Wohnungen entscheiden. Diese Gemeinden werden die ihnen zur Verfügung stehenden gesetzlichen Möglichkeiten hinkünftig vermutlich massiver nutzen müssen.

Die angespannte Grundpreissituation wurde zudem durch die seit 1. Jänner 2013 geltende **Immobilienverkehrssteuer** (1. Stabilitätsgesetz 2012 BGBl. I 2012/22) verschärft. Sie brachte 2013 laut Schätzung des Finanzministeriums € 213 Mio. Für 2014 werden € 300 Mio. erwartet.<sup>14</sup> Nach meiner Einschätzung dürfte der **Tiroler Anteil** auf Grund der hohen Grundpreise bei mindestens **10 %**, somit bei mehr als € **50 Mio.** in diesen zwei Jahren liegen. Vielleicht ein kleines Argument für die bevorstehenden Verhandlungen zum Finanzausgleich.

NS: Österreichs Gemeindeverbandspräsident Helmut Mödlhammer führt in seinem Beitrag „Gemeinden und Wohnbau“<sup>15</sup> Zahlen zum Grundverbrauch in Österreich an. Nach seinen Ausführungen beträgt der Verbrauch für Siedlungs- und Verkehrstätigkeit in Österreich täglich 11 ha. Die Tiroler Landesstatistik führt keine derartigen Aufzeichnungen und hegt auch Zweifel an dieser Zahl.

---

<sup>14</sup> Mail des Nationalrates Mag. Maximilian Unterrainer vom 01.09.2014

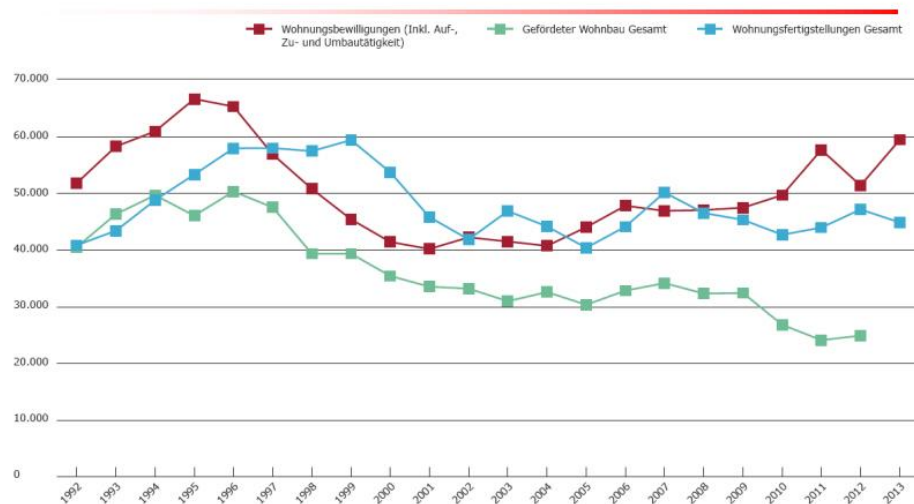
<sup>15</sup> Mödlhammer Helmut, Gemeinden und Wohnbau in Wohnbau in Österreich, Seite 231, Manz'scher Verlag



### 3) Die (geförderten) Baukosten



## Wohnungsproduktion in Österreich



Q: STATISTIK AUSTRIA, (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, FGW-Darstellung. – Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen. Die Daten in der Kategorie Wohnungsbewilligungen (inkl. Auf-, Zu- und Umbautätigkeit) werden exklusive der Wiener Auf-, Zu- und Umbautätigkeit dargestellt.



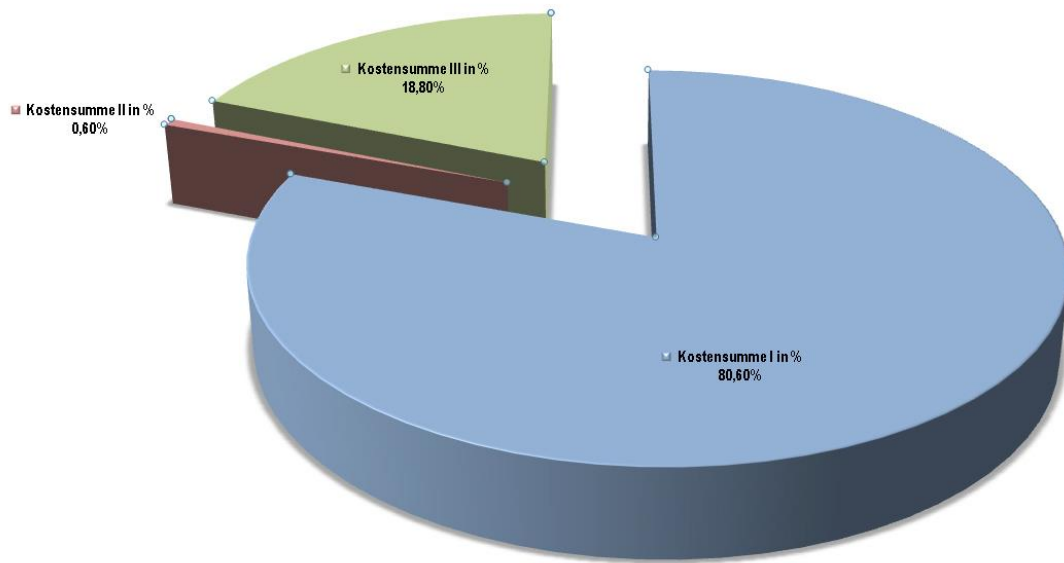
14

Vorweg: Die **Baukosten** machen den **Großteil** der/des monatlichen **Miete/Nutzungsentgeltes** aus. Sparpotenziale bei den Baukosten haben daher die höchste Priorität, sie sind dort möglich wo keine widrigen Verhältnisse (z.B. Bodenaustausch) vorliegen.

Die Baukostenermittlung bei der Tiroler Wohnbauförderung stützt sich auf das Formblatt (Anlage 4), in welcher die drei Kostensummen detailliert angeführt sind:

	KS I	Kostensumme des Gebäudes	(80,60 %)
+	KS II	Kosten der Außenanlage	(0,60 %)
+	KS III	Baunebenkosten	(18,80 %)
Summe =		Gesamtbaukosten	(100,00 %)

## Durchschnittliche Kostensummen in % lt. Endabrechnungen 2013



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner/Daniel Grumser, NHT)

Die Baukosten müssen ähnlich dem System der Grundkosten, innerhalb eines vorgegebenen Limits, den „**Angemessenen Gesamtbaukosten**“ liegen. Zuschläge zum Beispiel für Loggien, offene Balkone, Garagenstellplätze, Architektenwettbewerbe, Erschwernisse, behindertengerechte Maßnahmen, energetische Maßnahmen u.a.m. erhöhen die Angemessenen Baukosten. Die Angemessenen Baukosten sind nach der Größe des Bauvorhabens unterschiedlich. Die derzeit für Mehrgeschoßwohnanlagen geltenden angemessenen Baukosten betragen:

- bis 12 Wohnungen                    1.910,00 €/m<sup>2</sup>
- 13 bis 17 Wohnungen                1.825,00 €/m<sup>2</sup>
- 18 bis 23 Wohnungen                1.725,00 €/m<sup>2</sup>

- über 23 Wohnungen 1.625,00 €/m<sup>2</sup>

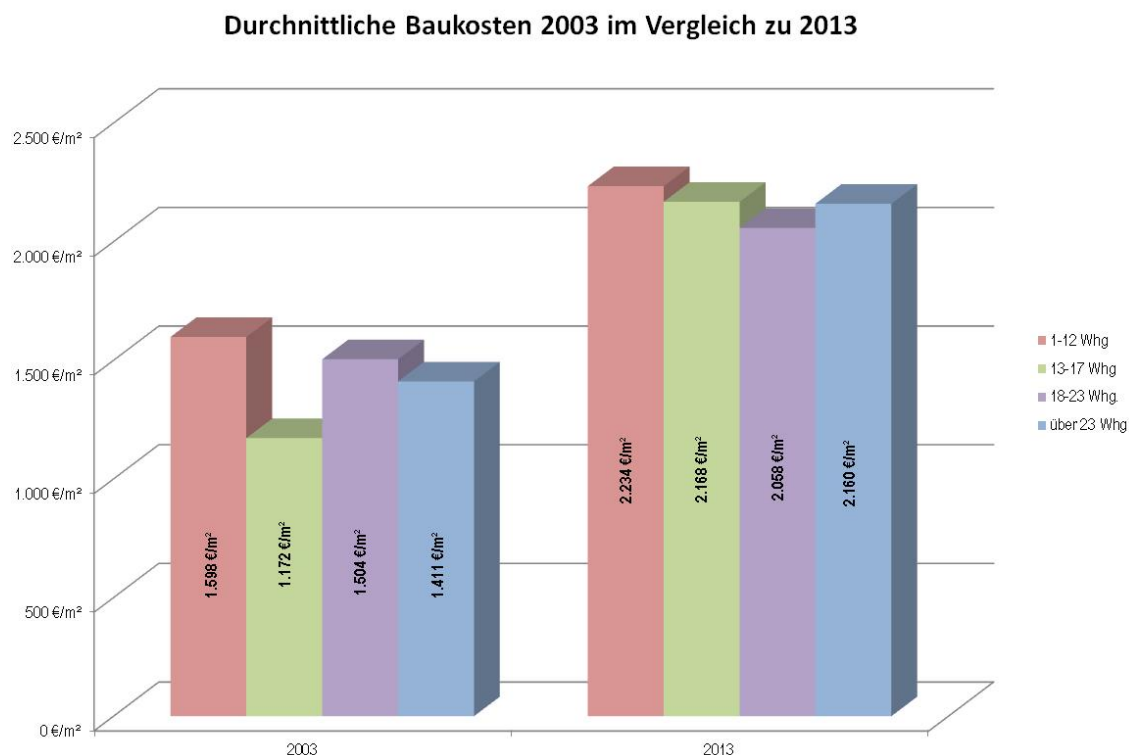
- für voll unterkellerte Eigenheime und Reihenhäuser 1.950,00 €/m<sup>2</sup>  
plus Garagenkosten

Bemerkung: Laut einem von der Presse veröffentlichten Bundesländervergleich liegen die Baukosten in Tirol bei 2.110 €/m<sup>2</sup>. Details dazu unter Punkt III/1, Seite 35.

Der **Fördersatz von 980 €/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** ist ein Fixbetrag und für alle vier Projektgrößen gleich. Ab 1. Jänner 2015 beträgt der Fördersatz € 1.020,-- für Mietwohnungen mit einer Nettonutzflächendichte über 0,55 und für förderbare Gesamtanlagen, bei einem Grundstücksverbrauch von höchstens 200 m<sup>2</sup> pro Wohnung.

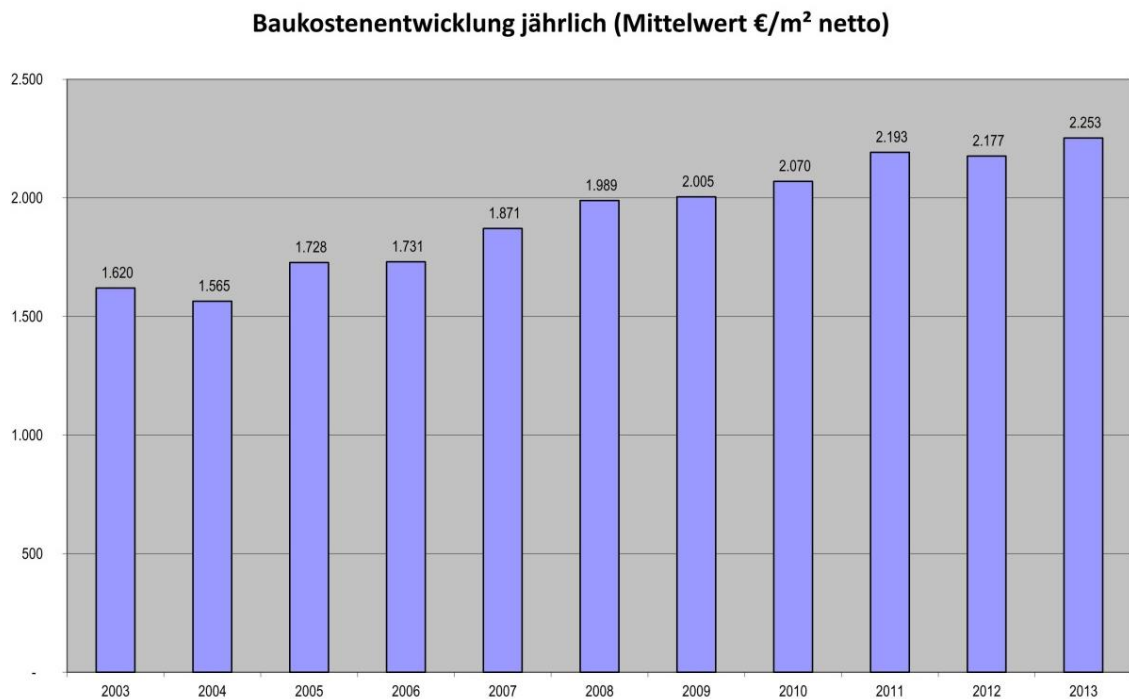
Ein „Fachausschuss (§ 42 TWFG 91)“, dessen Mitglieder neben dem zuständigen Regierungsmitglied, dem Abteilungsvorstand, die AK Tirol, die Landwirtschaftskammer Tirol, der ÖGB BauHolz, die gemeinnützigen Bauträger Tirols, die Tiroler gewerblichen Bauträger und die Landesinnung Bau sind, berät mindestens 1 x jährlich über die Angemessenheit der Gesamtbaukosten. Die **Vorschläge** der einzelnen sechs Mitglieder **differieren stark**. 2014 lag die Bandbreite für die vorgeschlagene Erhöhung der Gesamtbaukosten **zwischen 1 % und 9,2 %**. Anerkannt wurde schließlich eine Ø Erhöhung um 1,36 %. Zum Verständnis: Die von einem Mitglied vorgeschlagene Baukos-

tenerhöhung um **9,2 %** hätte **schlagartig eine höhere Miete** von monatlich **€ 65,--** bewirkt. (75 m<sup>2</sup> Neubauwohnung) Im Zeitraum von zehn Jahren (2003-2013) wurden die Angemessenen Gesamtbaukosten in den vorgenannten vier Projektgrößen nur um 28 % erhöht. Tatsächlich stiegen sie aber Ø um 51,6 %, siehe nachstehende Grafik.



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner/Daniel Grumser, NHT)

**Richten wir nun aber den Fokus auf eine der zentralen Fragen dieser Studie. Wo stecken die möglichen Kostentreiber in den Baukosten?**



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner/Daniel Grumser, NHT)

- In der Bauordnung TBO 2011
- In den technischen Bauvorschriften (TBV) samt den für den verbindlich erklärten OIB Richtlinien<sup>16</sup> (LGBl. Nr. 78/2013)

Bemerkung: Sie wurden als einziges Österreichisches Bundesland von Salzburg nicht übernommen.

OIB RL1 – mechanische Festigkeit und Standsicherheit

OIB RL2 – Brandschutz

OIB RL3 – Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

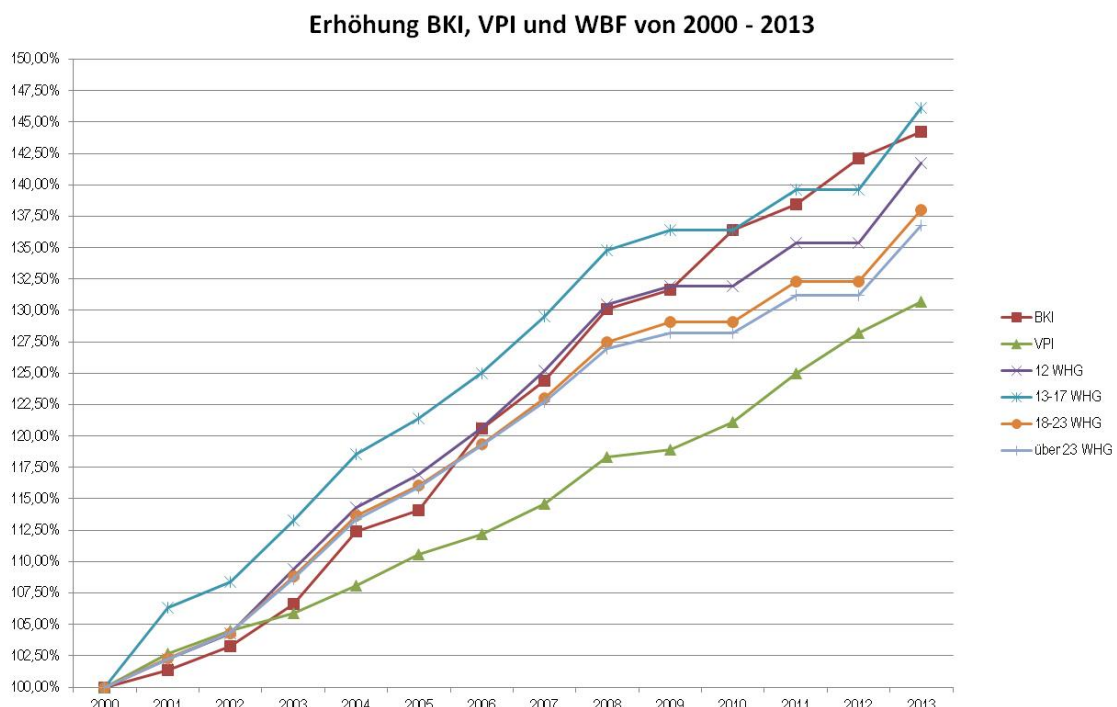
<sup>16</sup> Österreichisches Institut für Bautechnik

OIB RL4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

OIB RL5 – Schallschutz

OIB RL6 – Energieeinsparung und Wärmeschutz

- In der Tiroler Raumordnung TROG 2011 (LGBl. 130/213)
- In der Tiroler Wohnbauförderung TWFG 1991 (LGBl. Nr. 55/2012)
- In den zigtausend Baunormen
- Bei den Gemeinden (örtliche Bauvorschriften, Stellplatzverordnung, Gebühren, Vorschreibung von Straßenbeiträgen auf Basis privatrechtlicher Vereinbarungen)
- In Qualitätsansprüchen
- In den Material- und Lohnkosten der einzelnen Baugewerke
- In der Architektur
- Bei den Finanzierungskosten



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner/Daniel Grumser, NHT)

Tirols Präsident der Wirtschaftskammer Dr. Jürgen Bodenseer fordert, dass die Bauvorschriften endlich ausgemistet werden müssen. Er spricht von unsinnigen Auflagen und Preistreibern und einer **Gutachterflut**.<sup>17</sup> Die Gemeinnützigen stellen in ihrer Umfrage<sup>18</sup> fest, dass die **energetischen Auflagen**, die umfassende **Barrierefreiheit** und der **Brandschutz** im obersten Segment ihrer Herausforderungen liegen. Eine der Aussagen der **Alpbacher Baukulturgespräche 2014** sieht als **Kostentreiber** die ständig steigenden **Anforderungen** an den Wohnbau.<sup>19</sup> In Kärnten hat sich ein Arbeitskreis gebildet, der den viel zitierten „**Qualitätswahnsinn**“<sup>20</sup> unter die Lupe nimmt. Er stellt die Frage, warum man es sich gefallen lasse, von einem privaten Verein (Austrian Standards Institut) diktiert zu werden? Aus Sorge vor Prozessrisiken bei nicht normengerechten Bauen? Dazu würde die Bemerkung eines Vortragenden beim Jahresforum in Wien vom 24. und 25. September 2014 passen, „...man kenne am Bau den Sachverständigen besser als den Architekten...“. Das Austrian Standards Institut<sup>21</sup>, Schreiben an Dr. Lothar Müller vom 29. Juli 2014, vertritt die Auffassung, Normen machen Bauen und Wohnen sicherer und definieren Qualitätsstandards.

---

<sup>17</sup> Tiroler Wirtschaft, Ausgabe 30.05.2014

<sup>18</sup> WohnenPlus, Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen, Ausgabe 2/2014

<sup>19</sup> Basics Nr. 326 vom 12.09.2014, Seite 8

<sup>20</sup> WohnenPlus, Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen, Ausgabe 2/2014

<sup>21</sup> Schreiben Austrian Standards vom 29.07.2014



Architekt Hans-Peter Machne dagegen ortet eine neue **Normenwut**.

22

In Oberösterreich wurde ein **Standardausstattungskatalog**<sup>23</sup> erarbeitet. (Anlage 5) Die darin enthaltenen Vorgaben sollen zu einer Kostendämpfung führen. Der zuständige Landesrat Dr. Manfred Haimbuchner, ein absoluter Verfechter des Darlehensprinzips, wie er erklärte, führte beispielhaft aus, wer brauche schon eine Fassade um € 1 Mio. Der Standardausstattungskatalog stößt auf die Ablehnung mehrerer Institutionen (wie fast zu erwarten war).

Seit 1. Juli 1999 gibt es das Baukoordinationsgesetz (BauKG – Bundesgesetzblatt I, Nr. .37/1999). Es hat die Verbesserung der Sicherheit der am Bau Beschäftigten zum Ziel, verteuert aber die Baukosten um durchschnittlich 0,49 % im Einzelfall sogar bis zu 1 %. Ein Grenzfall, Normungswut oder Sicherheit am Bau?

Meine Meinung dazu: Im Bereich der OIB Richtlinien 2 (Brandschutz), Richtlinie 4 (Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit) sowie Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz) liegt Sparpotenzial. Auch bei den Gemeinden ordne ich ein solches, Stichwort: vernünftige An-

---

<sup>22</sup> WohnenPlus, Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen, Ausgabe 2/2014

<sup>23</sup> Wohnbau: Wege zur Wirtschaftlichkeit, Teil I: Der Ausstattungskatalog, Abteilung Wohnbau OÖ

zahl von Stellplatzvorschreibungen, moderate Gebührenvorschreibungen und Hilfestellung im Sinne des TWFG 1991, § 6 Abs. 2 und § 14 Abs. 2. **Planungen** sollten sich **stärker an Kennzahlen orientieren**, so soll beispielsweise die Kennzahl (Kubatur/Wohnnutzfläche)  $\leq 6$  sein, oder das Verhältnis Oberfläche/Wohnnutzfläche  $\leq 2$  sein. Wesentliche Überschreitungen dieser Kennzahlen etwa 6,8 bis 7 oder bis 2,5 sind „tödliche Kostentreiber“. Nachdem heute jede Planung ein architektonischer **„Maßanzug“** ist und nicht, wie vor wenigen Jahrzehnten noch kostengünstige Planungen mehrfach umgesetzt wurden, ist auf den Planungsbereich besonderes Augenmerk zu legen. Die vermehrte Errichtung von kleineren Wohneinheiten (Singlewohnungen) bewirkt per se höhere Baukosten, sie können nur sehr schwer durch die vorgegebenen Angemessenen Baukosten der Wohnbauförderung, abgedeckt werden.

Hinsichtlich der Qualität teile ich die Auffassung des 2013 verstorbenen ehemaligen Obmannes der gemeinnützigen Bauvereinigungen Dr. Alfred Holoubek, er meinte, man müsse nicht **Barock** aber auch nicht **Barack** bauen. Diese Diskussion ist also nicht neu, wurde aber durch ständig steigende Anforderungen an den Bau verschärft. Klar auch meine Haltung zum Thema **„Lifte“ ja oder nein?** Derzeit ist in Tirol die Vorschreibung von Liften für Gebäude mit drei oder mehr

Vollgeschossen im § 24 Abs. 3 der Technischen Bauvorschriften (TBV) festgehalten. Mir scheint diese Vorschrift sinnvoll und vertretbar. Deswegen, weil ich dabei z.B. an das möglichst lange Verweilen der Menschen in ihrer gewohnten Wohnung, an Familien mit Kindern, (Alleinerzieherinnen), natürlich auch an körperbehinderte Menschen denke. Überdies rechtfertigen aus meiner Sicht die baulichen Mehrkosten von € 36.000,-- (Gebäude E+2) und die monatlich höheren Betriebskosten von rund € 13,-- (75 m<sup>2</sup> Wohnung), diese Investition.<sup>24</sup> Ich meine, dass sich diese Investition auch volkswirtschaftlich rechnet. Für den nachträglichen Einbau eines Liftes in Bestandswohngebäude fallen allerdings wesentlich höhere Kosten an.

In der Raumordnung liegen Sparpotenziale, insbesondere die **Baudichten** und **Bauhöhen** betreffend (TROG §§ 61 und 62). Zu den **Finanzierungskosten** sei der Hinweis auf die **derzeit historisch niedrige Zinsensituation** angebracht. Finanzexperten meinen in den nächsten drei bis vier Jahren wird sich in diesem Bereich wenig ändern.<sup>25</sup> Ein Beispiel: Die Finanzierung mittels 3-Monats-Euribor, kostete Anfang September weniger als 2 % (Euribor 0,94 % plus Auf-

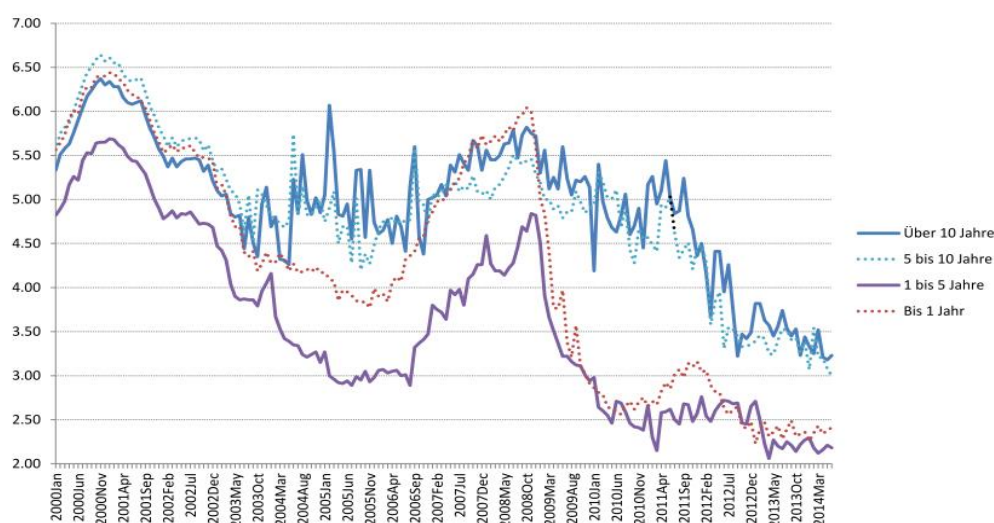
---

<sup>24</sup> Angaben Geschäftsbereich Bau der NEUE HEIMAT TIROL – Prok. Ing. Engelbert Spiß am 22.09.2014

<sup>25</sup> Mag. Dr. Ernest Gnan, Leiter der Abteilung für Volkswirtschaftliche Analysen, Österreichische Nationalbank, Wohnforum Wien am 24.09.2014

schlag 0,89 % = 1,83 %).<sup>26</sup> Der **Einfluss der Zinsen** auf die Mieten ist **enorm**. Bereits eine **Zinserhöhung um 1 %** würde zu einer monatlichen Mieterhöhung **€ 51,-** führen (75 m<sup>2</sup> Wohnung/ZA11/Übergabe 2013).

## Zinssätze für Wohnbalkredite in Österreich



Quelle: EZB; IHS

Auch das prognostizierte Wirtschaftswachstum bleibt verhalten.

€ONB

**Euroraum: Wachstum heuer recht schwach, langsame Erholung ab 2015 – jedoch mit Risiken**

BIP-Wachstumsprognosen (in %)	2014	2015	2016
Consensus Economics (September)	0,9	1,4	-
OECD Interim Assessment (Sept.)	0,8	1,1	
EZB-MPE (September)	0,9	1,6	1,9
SPF (Q3/2014)	1,0	1,5	1,7
WEO Update (Juli)	1,1	1,5	-

(Quelle:www.oenb.at)

<sup>26</sup> Angaben Geschäftsbereich Dienstleistung der NEUE HEIMAT TIROL – Prok. Mag. Peter Schmill am 22.09.2014

#### 4) Der „Besondere Mietwohnbau“ (BMW):

Der in Vergessenheit geratene „Besondere Mietwohnbau“ in Tirol (§2 Abs. 15 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes) ist wie folgend definiert: Als besonderer Mietwohnbau gilt die Errichtung von Wohnhäusern mit Mietwohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen oder Gemeinden für sozial schwache Förderungswerber, bei der **möglichst viele Maßnahmen zur Erzielung einer nachhaltigen Kostenminimierung** getroffen werden, insbesondere bei der Grundbeschaffung, bei der Finanzierung und beim Betrieb sowie durch zusätzliche Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen oder der Gemeinden.

Das Land gewährt laut geltender Richtlinie vom 1. Oktober 2013, Punkt 8.6 hierfür eine **Impulsförderung** an Gemeinden und eigenberechtigte natürliche Personen unter der Voraussetzung, dass

- kostengünstige (mindestens 5 % unter den Angemessenen Gesamtbaukosten liegende) Wohnungen mit einer geringeren förderbaren Nutzfläche (mindestens 10 m<sup>2</sup> unter der förderbaren Nutzfläche laut Wohnbauförderungsrichtlinie) geschaffen werden;
- eine vom Förderungswerber nachzuweisende nachhaltige Kostenminimierung durch einfach ausgeführte und besonders kostengünstig finanzierte Bauvorhaben besteht;

- bei sonstiger Kündigung der Förderung auf (vom Land nicht genehmigte) Sonderausstattungen verzichtet wird;
- die **Miete** (aus den Grund- und Baukosten) mindestens in den ersten 10 Jahren **2/3** der auf gleiche Weise ermittelten Miete einer normal geförderten Mietwohnung nicht überschreitet;
- die Vergabe der Wohnungen eines besonderen Mietwohnbaues an Personen mit sehr geringem Einkommen (höchstens 2/3 der Einkommensgrenzen) erfolgt.
- ein Vorhaben mit höchstens 30 Wohnungen errichtet wird.

Mit der Beschlussfassung des „BMW“ im Tiroler Landtag am 15. Mai 1991 wurde eine Bauvariante geschaffen, die eine um 5 % **höhere Förderung, also damals 70 %** erhielt und ursprünglich Sparwohnbau heißen sollte. Es gab einen breiten Konsens in dieser Beschlussfassung. Gedacht war der „BMW“ für einkommensschwache und soziale Schichten. Der Zusammenhang von Raumordnung und Wohnbauförderung kam in diesem Gesetz besonders zum Ausdruck.<sup>27</sup>

Meines Wissens wurde diese Förderungsvariante nur einmal baulich umgesetzt, nämlich von der NHT im Jahre 1994, mit 8 Mietwohnungen in Stans. Verglichen mit den Baukosten einer weiteren im Jahre 1994 bezogenen Wohnanlage der NHT (WÖ7 mit 27 Wohnungen) ist

---

<sup>27</sup> Originalzitat † Fritz Astl, Stenographische Berichte des Tiroler Landtages XI Periode, V Tagung, II Sitzung am 15.05.1991

der **BMW nachhaltig günstiger**. Die aktuelle Monatsmiete (2014) für WÖ7 beträgt 9,08 €/m<sup>2</sup> jene für Stans 7,53 €/m<sup>2</sup>. Eine beachtliche **monatliche Mieteneinsparung von € 116,--** für eine 75 m<sup>2</sup> Wohnung (!).

**Warum** dieses Fördermodell heute nicht mehr forciert wird und GBV's nicht mehr als Förderungswerber in Betracht kommen, es sei denn für die Gemeinden im Bauservice bleibt mir verschlossen. Nach meiner Auffassung müsste sich der Neubau generell an den Grundsätzen des BMW orientieren.

NS: Vertragen sich Sonderwünsche und geförderter Mietwohnbau?

Zu dieser Frage hatte die Projektgruppe „Kostengünstiges Wohnen“<sup>28</sup> seinerzeit eine klare Haltung, ein „**nein**“.

Ich vertrete hier die Auffassung allenfalls über ein „Kostenlimit“ nachzudenken. Im „BMW“ sind Sonderwünsche generell ausgeschlossen.

---

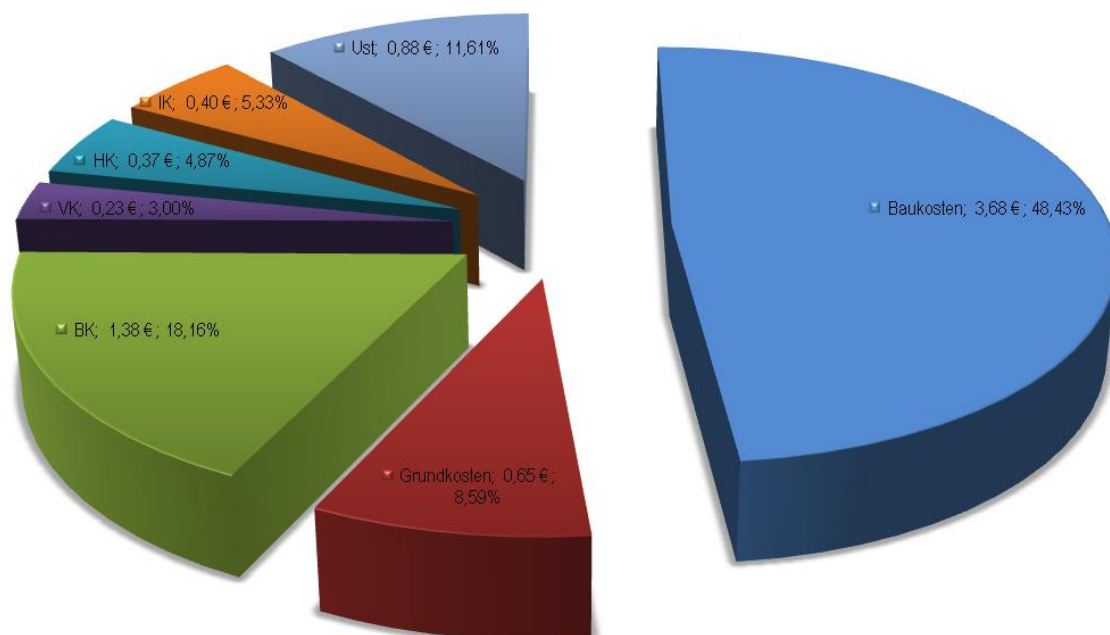
<sup>28</sup> Stadt Innsbruck, Projektgruppe „Kostengünstiges Bauen“, Endbericht aus dem Jahr 1999, Seite 13

## 5) Die Bewirtschaftungskosten:

Die Betriebskosten (BK), die Heizkosten (HK), die Instandhaltungs- (IK/BER) und die Verwaltungskosten (VK), zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer sind die Detailkosten dieses Bereiches. Neben den Grundkosten, Ø € 401,--/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und den Baukosten, Ø € 2.324,--/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche fallen die Bewirtschaftungskosten als dritter Kostenteil an. Die vorangeführten Zahlen beziehen sich auf Werte aus den Neubauprojekte der NHT aus dem Jahre 2013.

Bemerkung: Baukosten im Mietwohnbau Ø € 2.240,--, im Eigentumswohnbau und Reihenhausbau Ø € 2.408,--, inkl. MwSt.

Durchschnittliche Mietkomponenten der Projekte 2013



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner, NHT)



Die **Betriebskosten** des Jahres 2013 gibt die NHT mit **Ø € 1,36/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** für alle Wohnungen an. Die **Heizkosten** im selben Betrachtungszeitraum werden mit **Ø € 0,51/m<sup>2</sup>/Monat** ausgewiesen, die Ø Warmwasserkosten liegen bei € 0,17/m<sup>2</sup>/Monat. Die größte Ausgabenposition innerhalb der Betriebskosten ist jene für den **Hausmeister mit Ø € 0,35/m<sup>2</sup>/Monat** oder 26 %, gefolgt von den Kosten für Wasser und Kanal mit € 0,32 /m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche/Monat oder 24 %.<sup>29</sup>

An **Instandhaltungskosten** wird in den ersten Jahren der gesetzliche Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB I, WGG §14 Abs. 2) von monatlich € 0,43 je m<sup>2</sup> verrechnet. Ab dem zehnten Jahr zusätzlich der EVB II. An **Verwaltungskosten** werden seit 1. April 2014 für **Mietwohnungen € 217,20** pro Jahr verrechnet. Zumeist wird auf die mögliche Vorschreibung von Verwaltungskosten für Tiefgaragenplätze (€ 108,60 je Garage) bei der NHT verzichtet.

Die **Verwaltungskosten** für **Eigentumswohnungen** orientieren sich bei der NHT am **Markt**. Sie schwanken zwischen € 190,-- bis € 212,-- (-25 %), möglich wäre laut Gesetz eine Vorschreibung von € 267,60 pro Jahr. Bei Neubauobjekten wird zu Folge des ersten

---

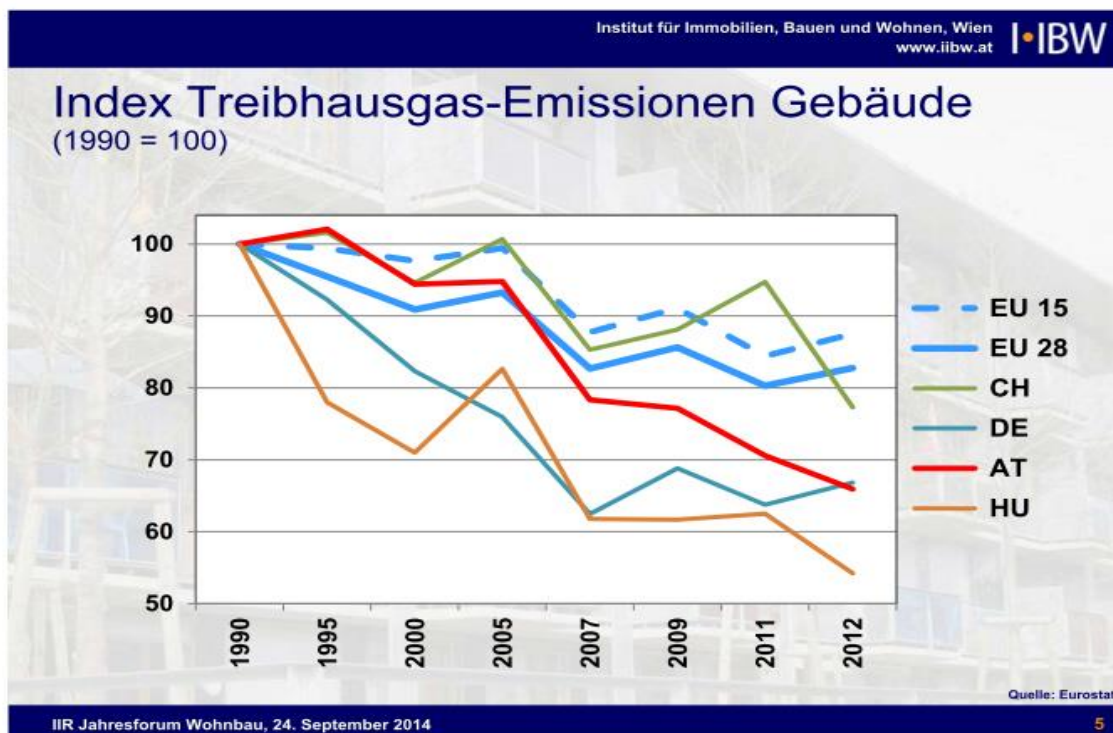
<sup>29</sup> Kennzahlen der NEUE HEIMAT TIROL 2013, Geschäftsbereich Dienstleistung

Stabilitätsgesetzes 2012 für die Verwaltung der Garagen ein Jahresbetrag von € 50,-- eingehoben. **Bemerkung: Mietwohnungen sind in der Verwaltung bei der NHT teurer (!)**

Bereits seit mehreren Jahren wird generell ein starkes Augenmerk auf den Bereich der Energiekosten gelegt. Die meisten Neubauprojekte der NEUE HEIMAT TIROL werden heute in **Passivhausbauweise** ausgeführt. Im Jahre 2012 von 19 Projekten 12. Sieben Projekte wurden in **Niedrigenergiebauweise** ausgeführt. Für Passivhäuser gilt ein (theoretischer) Energieverbrauch von  $\leq 10$  kWh/m<sup>2</sup>/Jahr, für Niedrigenergiehäuser ein solcher von  $\leq 35$  kWh/m<sup>2</sup>/Jahr.

Die **Mehrkosten** eines **Passivhauses** gibt die NHT mit 4 % bis 6 % an. Nachdem aber die Tiroler Wohnbauförderung einen Großteil dieser Mehrkosten durch eine nichtrückzahlbare Zusatzförderung in Form eines Zuschusses abfedert, verbleiben tatsächliche bauliche Mehrkosten von **bis zu 2 %**. Diesen Mehrkosten stehen **wesentlich günstigere Heizkosten** gegenüber. Sie werden für das „Vorzeigeprojekt Lodenareal in Innsbruck“, hier liegt eine umfassende Studie vor, mit **€ 0,28/m<sup>2</sup>/Monat** (inkl. aller Nebenkosten) angegeben. Im Vergleich dazu die Kosten im **Niedrigenergiehausbereich**,

€ 0,42/m<sup>2</sup>/Monat. Für eine 75 m<sup>2</sup> große Wohnung errechnet sich eine jährliche **Einsparung von € 126,--**. Nachdem die Heizkosten nicht von der Wohnbeihilfe umfasst werden, wirkt diese Einsparung auf alle Mieter gleich. Ein weiterer Aspekt, der niedrigere CO<sub>2</sub> Ausstoß, somit eine dauerhaft **geringere Umweltbelastung**. Vollständigkeitshalber ist hier aber der Hinweis anzubringen, dass „**die graue Energie**“, notwendig für die Herstellung der Passivhausmaterialien, bei der vorhergehenden Aussage unberücksichtigt ist. Diesbezügliches Zahlenmaterial liegt mir nicht vor. Bonmot: Früher hat man das Erdöl verheizt, heute pickt man es auf die Fassade.<sup>30</sup>



Die Bewirtschaftungskosten betragen bereits ohne Mehrwertsteuer rund 1/3 der monatlichen Miete. Für eine Betrachtung der Lebenszyk-

<sup>30</sup> DI Dr. Christian Pöhl, Laborleiter Bauphysiklabor MA 39 der Stadt Wien beim IIR Wohnforum am 25.09.2014 in Wien

luskosten (Life-Cycle-Costing, LCC) eines Wohnprojektes, ist dieser Wert von Interesse.

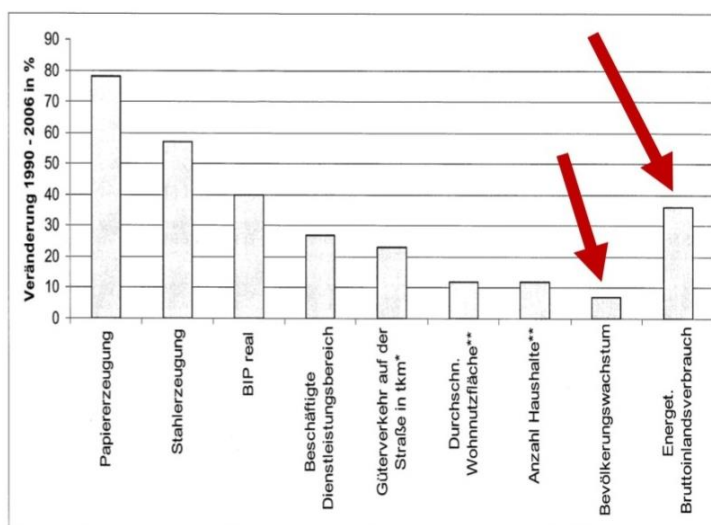
Die **NHT** hat laut CSR Report 2014 bisher **2.255 Passivhauswoh-**  
**nungen** fertiggestellt bzw. im Bau. Auch **Solaranlagen**, ihr Ertrags-  
ziel liegt bei **350 kWh/m<sup>2</sup> Kollektorfläche/Jahr**, gehören seit nun  
bald 20 Jahren, an geeigneten Standorten, zur Standardausstattung  
der NHT-Projekte. **14.000 m<sup>2</sup> Solarflächen** hat die NHT inzwischen  
installiert. Ihre Funktion wird fernüberwacht. Der **Energieverbrauch**  
in Österreich steigt seit dem Jahr 1990 **sechs Mal stärker** als die  
**Bevölkerungszahl**.

### Innovative dezentrale Energieversorgungskonzepte Wärme/Kälte



#### Ausgangssituation #4

**Energieverbrauch steigt seit 1990 in Österreich sechs mal stärker als die Bevölkerungszahl**



Quelle: Statistik Austria



### **III. Mieten – was Wohnen kostet**

#### **1) Allgemeines zu den Mieten:**

Unabhängig vom Vermieterstatus hat Tirol leider ein hohes Mietenniveau. Im geförderten Wohnbereich sind dafür mehrere Ursachen:

- teure Baugründe
- hohe Baukosten
- eine nachhaltig geringere Wohnbauförderung
- steigende Betriebskosten

verantwortlich.

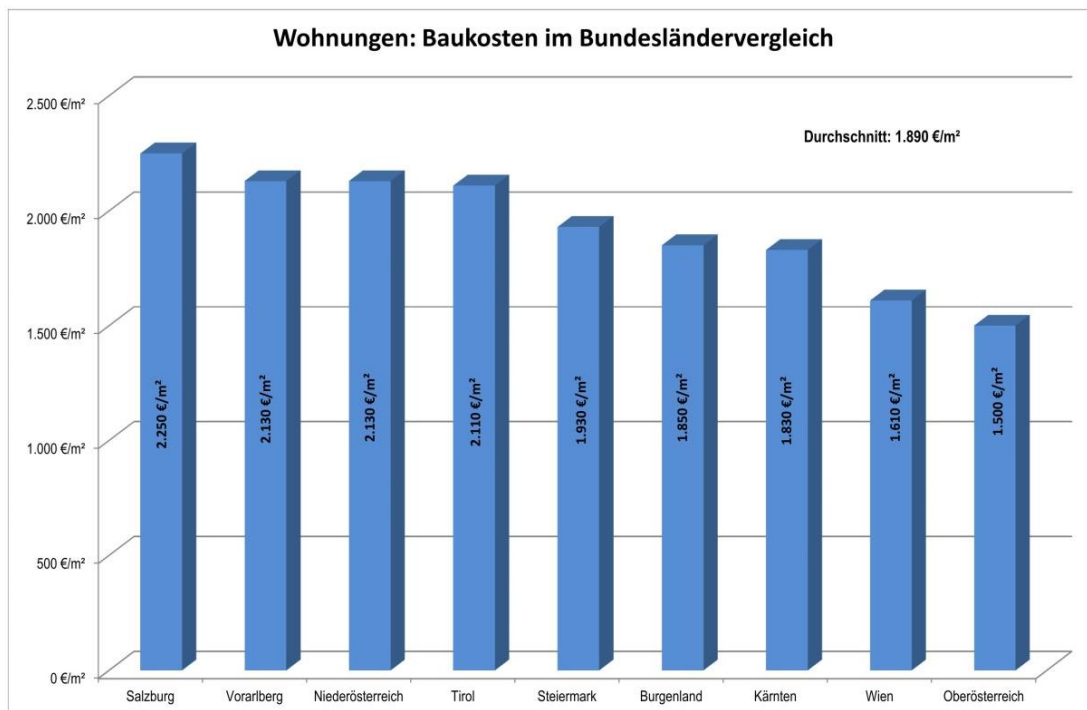
Die **Grundkosten** eines geförderten mehrgeschossigen Wohnprojektes liegen bei durchschnittlich **15 %**, die **Baukosten** bei durchschnittlich **85 %**.

Einen wesentlichen Anteil am hohen Mietenniveau im geförderten Bereich haben, wie schon ausgeführt, die Baukosten. Die derzeit **niedrige Zinsensituation** wirkt hingegen auf die Miete entlastend. Eine Studie der Baukosten im geförderten Wohnbereich innerhalb der österreichischen Bundesländer<sup>31</sup> zeigt eine Kostendifferenz von bis zu 50 % auf. Die günstigsten **Baukosten** mit € 1.500,00/m<sup>2</sup> hat Oberösterreich, die teuersten mit € 2.250,--/m<sup>2</sup> Salzburg. **Tirol** liegt

---

<sup>31</sup> IBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH im Auftrag von Bau! Massiv!

mit € 2.110,--/m<sup>2</sup> um € 220,--/m<sup>2</sup> oder rund **12 % über** den Österreicherdurchschnitt von € 1.890,--/m<sup>2</sup>.



(Quelle: diePresse.com, Grafik: Theresa Laner, NHT)

Die Baukosten zeigen ein deutliches West-Ost-Gefälle. Die Gründe dieser Differenzen wären beim Auftraggeber dieser Studie zu hinterfragen. Meines Erachtens liegen sie auch in der Größe der Bauprojekte. Auch vermute ich, dass ein größerer Bieterkreis sich positiv niederschlägt.

Im Bereich der Privatmieten, hier insbesondere in den Ballungszentren und Saisonorten, liegt nahezu ausschließlich ein „**Nachfragemarkt**“ vor. Zunehmend befristete Mietverträge, 2 von 3 in Wien, führen zu unsicherem Wohnen und zu einer Verteuerung. Der Präsident

der Österreichischen Arbeiterkammer Rudolf Kaske forderte daher in der ORF Sendung „Im Zentrum“ vom 16. November 2014 die Abschaffung befristeter Mietverträge.

NS: Befristete Mietverträge gibt es auch bei der NHT, dort aber im geringeren Ausmaß und aus präventiven Gründen (bevorstehender Abbruch, Mieterverhalten).

Eine Hürde bei der Anmietung privater Mietwohnungen ist das Maklerhonorar. Wer kann sich mit einem monatlichen Einkommen von € 1.000,--....

- a) eine Zweimonatsprovision
- b) eine Dreimonatsbruttomiete
- c) die Mietvertragsgebühr

leisten, fragt die Grazer KPÖ Stadträtin Elke Kahr?

Das Maklerhonorar soll, wie in der BRD in Belgien und in den Niederlanden, der bezahlen, der den Makler als Erster beauftragt, wurde in der mehrmals erwähnten ORF Sendung „Im Zentrum“ gefordert.

## 2) Die publizierten Mieten in Tirol:

42 % der Tiroler Haushalte im Mietwohnbereich wohnen in Gemeinde- oder GBV-Wohnungen, 58 % wohnen privat. Gerade aber im **privaten Segment gibt es die stärkste Teuerung**, deutlich über der Inflationsrate.<sup>32</sup> Das Wirtschaftsmagazin Trend<sup>33</sup> veröffentlichte die Mieten aus allen 117 österreichischen Bezirken. Mit **€ 10,68/m<sup>2</sup>/Monat** liegt **Innsbruck** demnach, neben dem 1. Bezirk in Wien, an **zweiter Stelle der höchsten Mieten in Österreich**. Laut AK Tirol ist Innsbruck mit einer Miete von € 11,70/m<sup>2</sup> sogar die teuerste Stadt Österreichs. Kitzbühel scheint mit € 10,31/m<sup>2</sup>/Monat an dritter Stelle auf. Auch bei Eigentumswohnungen ist Innsbruck mit Wien und Salzburg im Spitzenfeld.<sup>34</sup>

Im Einfamilienhausbereich sieht das Immobilienmagazin<sup>35</sup> Kitzbühel als teuersten Bezirks Österreichs. Nimmt man die publizierten Werte unkommentiert zur Kenntnis, befindet sich das **Mietenparadies** in **Waidhofen** an der Thaya, dort sind nur **€ 3,48/m<sup>2</sup>/Monat** zu bezahlen. Um 81 % höher oder **monatlich um € 266,--** mehr sind für eine 75 m<sup>2</sup> Wohnung Ø in den 9 Tiroler Bezirken zu bezahlen.

---

<sup>32</sup> Tiroler Tageszeitung vom 04.11.2014

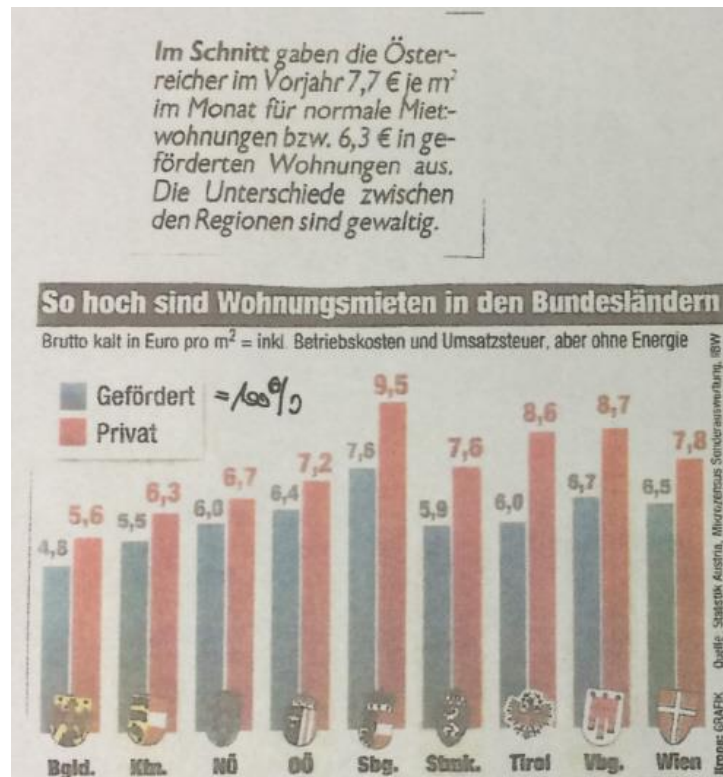
<sup>33</sup> Titelgeschichte Wirtschaftsmagazin Trend, Ausgabe August 2014

<sup>34</sup> AK Zeitung Nr. 65, Juli/August 2014

<sup>35</sup> Immobilienmagazin 10/14, Seite 18



Die Tageszeitung Krone<sup>36</sup> recherchierte im Bundesländervergleich für Tirol bei den privaten Mieten, ohne Energie, € 8,60/m<sup>2</sup>/Monat.



(Quelle: Tiroler Krone vom 05.09.2014, Seite 8)

Die einhellige Meinung der Teilnehmer an den heurigen Alpbacher Baukulturgesprächen war, das Wohnen in den Ballungszentren schon längst nicht mehr leistbar ist.

Eurostat<sup>37</sup> gibt den Anteil der **Wohnkosten 2013** am privaten Konsum mit **21,8 %** an (Eurocode für 2011 18,1 %, siehe Grafik auf Seite 42). Schwer nachvollziehbar z.B. bei einem Haushalt mit einem Jahresnettoeinkommen von € 21.985,-- (männlicher Tiroler Arbeitnehmer

<sup>36</sup> Tiroler Krone vom 05.09.2014, Seite 8

<sup>37</sup> IIR Jahresforum Wohnbau am 24.09.2014 in Wien, Vortragsunterlagen des Dr. Wolfgang Amann

im Jahr 2011, letztpublizierter Wert der AK Tirol) würde dies monatliche **Mietkosten unter € 350,--** bedeuten.

**Wäre dies so, wäre leistbares Wohnen kein so aktuelles Thema, hier verfälscht der Durchschnittswert ganz massiv!**

Der Realität näher kommen dürfte die Angabe des Mieterbundes. Dieser hat errechnet, dass Mieter **heute weit mehr als 1/3** des Einkommens für Miete und Energie aufwenden müssen, soviel wie nie zuvor.<sup>38</sup>

Auch eine Erhebung der Österreichischen Nationalbank bestätigt die vorangeführte Aussage, sie recherchierte, dass im Jahr 2012 im Schnitt 50 % der Mieter rund 41 % ihres Haushaltseinkommens für die Miete aufgewendet haben.<sup>39</sup> Für immer mehr TirolerInnen so der sozialpolitische Arbeitskreis (SPAK) wird das Mieten zur Existenzfrage. Diese Kritik wurde im Zusammenhang mit den neuen Vergaberichtlinien der Stadt Innsbruck geäußert.<sup>40</sup> Bei nicht geförderten Wohnungen muss eine **Mietzinspreisbremse** her, forderte Tirols AK Präsident Erwin Zangerl.<sup>41</sup> Sie ist inzwischen in Deutschland beschlossen worden.

---

<sup>38</sup> Tiroler Tageszeitung vom 16.09.2014

<sup>39</sup> Das erste österreichische Universalmietrechtsgesetz, Entwurf der SPÖ für eine Mietrechtsnovelle 2015

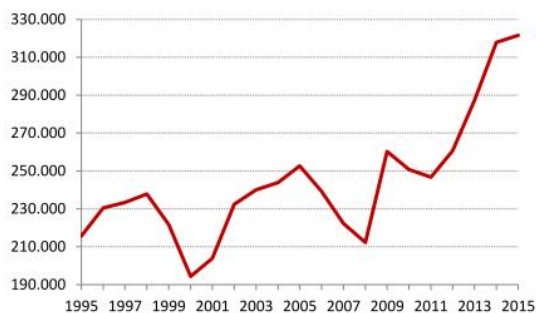
<sup>40</sup> Tiroler Tageszeitung vom 19.10.2014

<sup>41</sup> AK Zeitung Nr. 65, Juli/August 2014

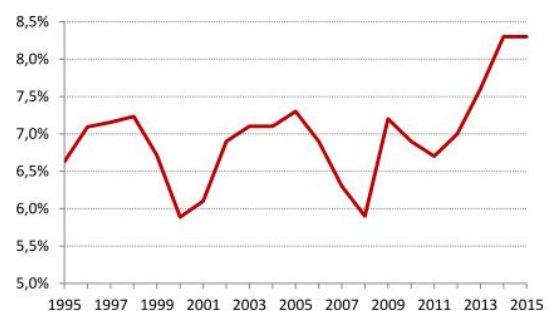
Steigende Mieten und steigende Arbeitslosigkeit sind ein besonderer Teufelskreis.

## Arbeitslosigkeit

Zahl der Arbeitslosen



Arbeitslosenquote

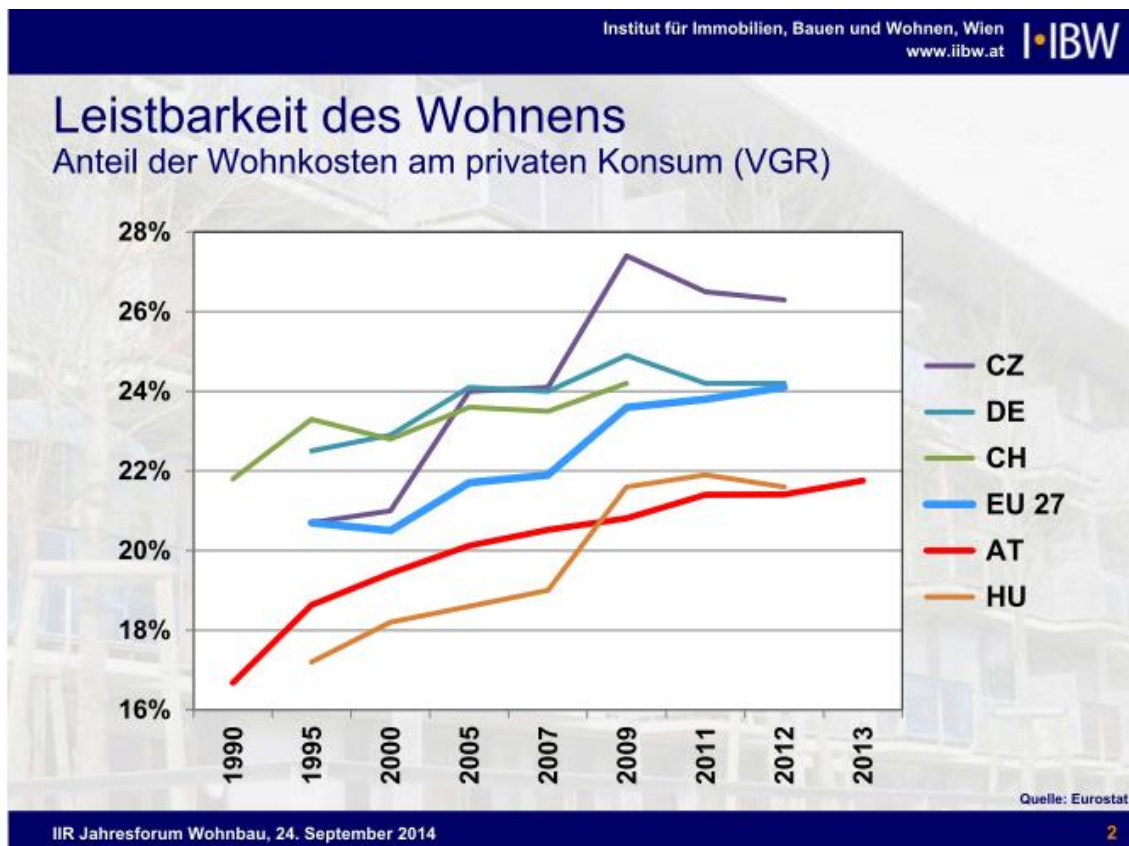


INSTITUT FÜR HÖHERE STUDIEN  
INSTITUTE FOR ADVANCED STUDIES  
Vienna

Quelle: AMS; 2014 und 2015 Prognose des IHS

Sehr unterschiedlich zum Mietenaufwand auch die Aussagen bei der Podiumsdiskussion in der ORF Sendung „Im Zentrum“ vom 16. November 2014, „leistbares Wohnen – leeres Versprechen?“. Elke Kahr führte aus, dass Menschen **mehr als 50 %** ihres Einkommens, ihrer Pension fürs Wohnen ausgeben müssen. Michael Pisecky bezog sich auf eine Studie wonach **25 %** des Einkommens als Wohnungsauf-

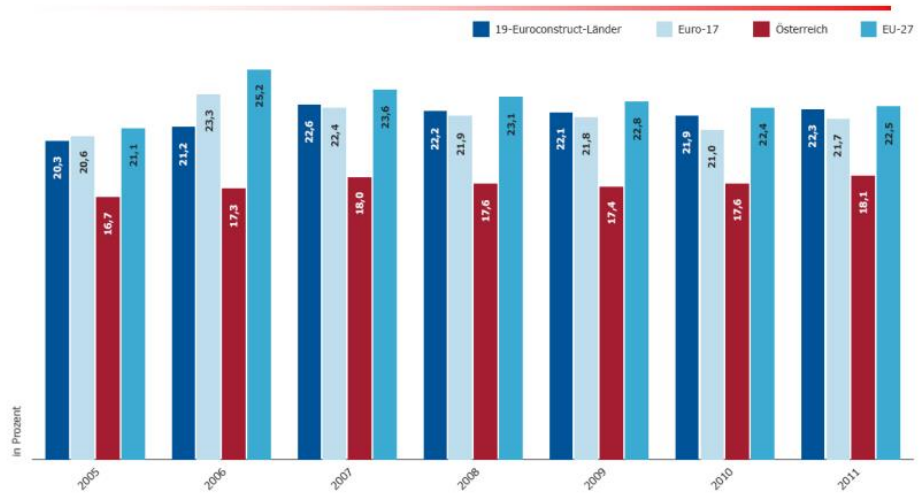
wand anfallen. Rudolf Kaske sprach von **40 %** im befristeten Mietbereich.





17

# Anteil Wohnkosten am Haushaltseink.



Q: STATISTIK AUSTRIA, Eurostat, FGW-Darstellung – Als die „19 Euroconstruct-Länder“ werden hier 15 westeuropäische Länder (Belgien, Dänemark, Deutschland, Finnland, Frankreich, Großbritannien, Irland, Italien, Niederlande, Norwegen, Österreich, Portugal, Schweden, Schweiz und Spanien) und 4 ostmitteleuropäische Länder bezeichnet (Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn); Als „Euro-17“ werden jene 17 EU-Staaten bezeichnet, die den Euro als offizielle Währung eingeführt haben (Belgien, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Portugal, Slowakei, Slowenien, Spanien und Zypern).



### **3) Die geförderten Mieten der GBV's in Tirol (NHT):**

Diese Mietwohnungen ebenso jene z.B. der Innsbrucker Immobilien-gesellschaft (IIG) stellen gebundenes Sozialkapital dar. Die Mieten unterliegen nicht der Spekulation, auch hat erfreulicherweise nie ein großflächiger Verkauf von Wohnungen stattgefunden. Anders z.B. ist die Situation in Deutschland. Dort wurden riesige Wohnungspakete abverkauft, was inzwischen auch dazu führte, dass, wie schon erwähnt, ein neues Gesetz „Mietpreisbremse“ beschlossen wurde.<sup>42</sup>

Die Tiroler GBV's verwalten mehr als 52.000 Wohnungen, der Anteil an Mietwohnungen überwiegt. Bei einer Fluktuation von jährlich 4,38 %<sup>43</sup> dürften demnach ca. 2.000 Wohnungen zur Wiedervermietung gelangen.

Die „Durchschnittsmiete“ des Jahres 2013 (alle Wohnungen, Neubau, Altbau, mit/ohne Heizung, mit/ohne Tiefgarage) betrug bei der Neue Heimat Tirol brutto € 6,22/m<sup>2</sup>/Monat oder € 466,-- für eine 75 m<sup>2</sup>-Wohnung.<sup>44</sup> Die „Tiroler Krone“<sup>45</sup> publizierte die geförderten Mieten – allerdings ohne Energiekosten – mit € 6,--/m<sup>2</sup>/Monat.

---

<sup>42</sup> Focus 36/2014 vom 01.09.2014, Seite 31

<sup>43</sup> Kennzahlen der NEUE HEIMAT TIROL 2013, Geschäftsbereich Hausverwaltung

<sup>44</sup> Kennzahlen der NEUE HEIMAT TIROL 2013, Geschäftsbereich Dienstleistung

<sup>45</sup> Tiroler Krone vom 05.09.2014, Seite 8

Die **Neubaumieten der NHT für im Jahre 2013** bezogenen Projekte liegen im Durchschnitt bei **€ 7,59/m<sup>2</sup>/Monat, inkl. aller Bewirtschaftungskosten (warm) und Mehrwertsteuer**. Für eine 75 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung sind demnach monatlich € 570,-- zu bezahlen. Diese Miete kann bei Vorliegen der Voraussetzungen durch eine Wohnbeihilfe gestützt werden.

#### **IV. Mietwohnungen mit Kaufoption**

Bei objektgeförderten Mietwohnanlagen – außer bei Vorhaben des „Besonderen Mietwohnbaues“, bei Baurechtsgründen und bei Vorhaben, bei denen sich eine Gebietskörperschaft das Vergaberechtvertraglich gesichert hat, ist vom Bauträger dem Mieter verbindlich die Option<sup>46</sup> einzuräumen, dass er nach Ablauf von 10 Jahren ab Bezug die Wohnung kaufen kann. Der große Vorteil dieser Option ist, besser war bis zum ersten Stabilitätsgesetz 2012<sup>47</sup>, die umsatzsteuerbefreiende Wartefrist von 10 Jahren. Sie wurde nun auf 20 Jahre verlängert. Das heißt, wer nach 10 Jahren kauft, hat noch 10/20stel an Mehrwertsteuer zu bezahlen.

Nützt der Mieter die Option nicht aus, bleibt das Mietverhältnis wie bisher. Häufig wird bereits beim Bezug der Wohnung nach dem späteren Kaufpreis gefragt. Eine schlüssige Antwort ist erst nach Ablauf der Wartefrist möglich. Der Grund dafür liegt am aktuellen Verkehrswert des Grundanteiles. Erst zum tatsächlichen Verkaufstichtag kann dieser ermittelt werden.

Bei der NHT wurden 2013 154 Wohnungen zum Kauf angeboten, gekauft wurden 74 (48%). 2014 wurden 221 Wohnungen angeboten, gekauft wurden 116 (52 %).

---

<sup>46</sup> Wohnbauförderungsrichtlinien Ausgabe 01.10.2013, Seite 17

<sup>47</sup> 1. StabG. 2012, 22. Bundesgesetz/2012



Der durchschnittliche **Verkaufspreis/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** betrug **€ 1.637,--** für alle in den 15 Tiroler Orten gelegenen Wohnungen (Absam, Fulpmes, Hall, Hopfgarten, Kaltenbach, Kirchberg, Landeck, Mayrhofen, Rohrberg, St. Johann, Schwaz, Silz, Telfs, Trins und Wörgl). **Zum Vergleich:** 2013 fielen Kosten im **Neubau € 2.725/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Grund (+ 66 %) an.**

Der Verkauf geförderter Mietwohnungen wird vereinzelt auch kritisch gesehen. Eine geförderte Mietwohnung sollte im Kreislauf geförderter Mietwohnungen bleiben, um Spekulationen zu verhindern, diese Meinung vertrat die Nationalrätin Dr. Gabriele Moser in der „Zeit im Bild am 7. August 2014“. Sie berichtete über einen Missbrauchsfall, wonach ein Mieter eine geförderte Wohnung um € 114.000,-- kaufte und sie schon einen Monat später zum Verkehrswert von € 260.000,-- verkaufte. Sie fordert eine Gesetzesänderung. Südtirol kennt für geförderte Wohnungen eine 20-Jährige Sozialbindung.<sup>48</sup>

Einzelne Gemeinden in Tirol, wie beispielsweise die Stadtgemeinde Kitzbühel, haben sich das Weitervergaberecht gesichert. Aus meiner Sicht eine sehr sinnvolle Vorgangsweise in hochpreisigen Grundpreisregionen, weil damit ein Potenzial an dauerhaft günstigen Wohnungen erhalten bleibt. Generell befürworte ich die Optionsmöglichkeit wenn durch begleitende Maßnahmen Spekulation verhindert wird.

---

<sup>48</sup> <http://www.provinzbz.it/wohnungsbau/themen/neubau-kauf-erstwohnung.asp>

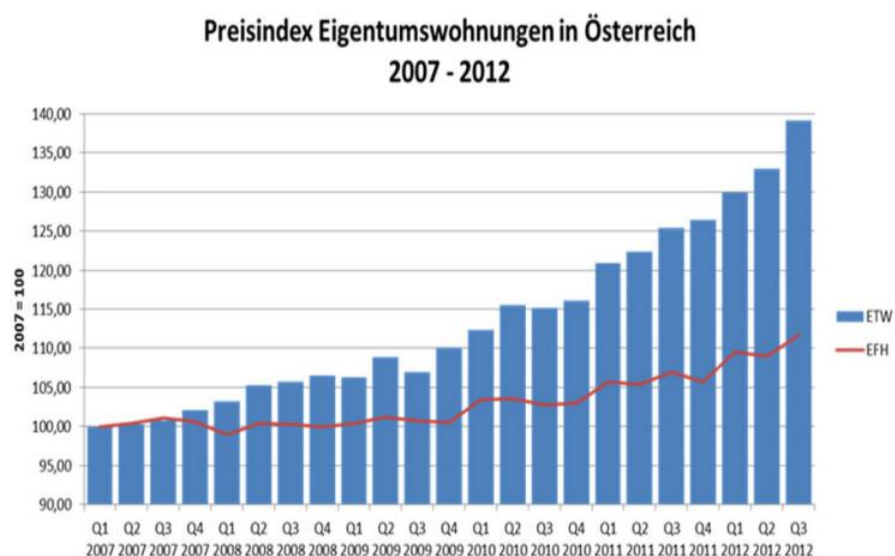
## V. Der Eigentumswohnbau in Tirol

### 1) Der frei finanzierte Bereich:

Die **Preise für neue Eigentumswohnungen** in Innsbruck (Erstbezug) klettern in **Bestlagen bis auf € 7.000,--/m<sup>2</sup>**.<sup>49</sup> Sie sind angeblich im ersten Halbjahr 2014 erneut angestiegen.<sup>50</sup> Keine wesentlich andere Situation herrscht in bekannten Tiroler Saisonorten vor, wobei die Stadt Kitzbühel wegen seiner vermutlich unübertroffenen Alleinstellung hier nicht weiter in die Betrachtung einbezogen wird.



## Immobilienpreise



Quelle: www.immonet.at



Für **gebrauchte Eigentumswohnungen** in sehr guten Lagen in Innsbruck sind immerhin noch **4.000,-- €/m<sup>2</sup>** zu bezahlen. Dieses

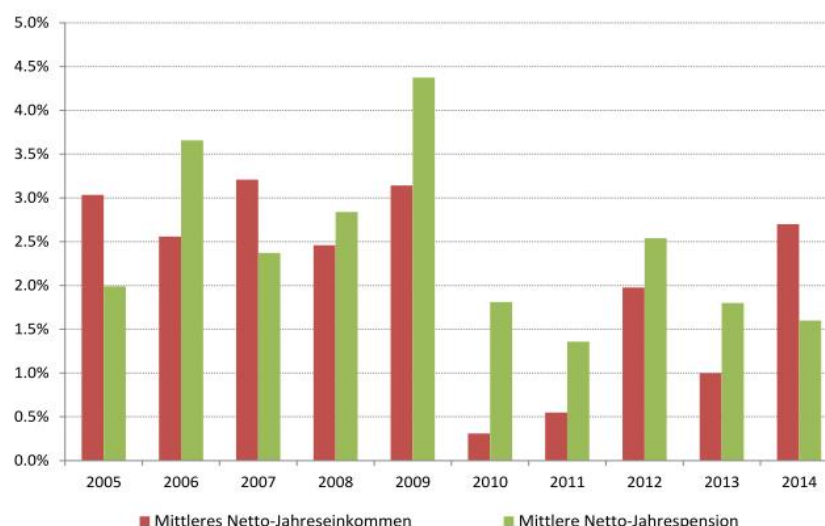
<sup>49</sup> Project Immobilienmarktbericht 2014, Seite 12 und 13

<sup>50</sup> Tiroler Tageszeitung vom 17.10.2014, Seite 19

Wohnungsangebot ist für den Tiroler Arbeitnehmer uninteressant. Es richtet sich an ein anderes Klientel. Denn wer kann **mehr als € 500.000,--** für eine Eigentumswohnung im Erstkauf bzw. **€ 300.000,--** für eine gebrauchte Eigentumswohnung - jeweils ohne Nebenkosten - auf den Tisch legen? (Rechengröße 75 m<sup>2</sup>) Die „wenigen“ Käufer solcher Wohnungen müssen lediglich erklären, **keinen Freizeitwohnsitz** (§ 6 Abs. 1 lit. b, Tiroler Grundverkehrsgesetz in der Fassung LGBl. Nr. 130/213) zu errichten. Was immer auch die Motive für solche Investitionen vom eigenen Bewohnen bis zur Investition in Betongold statt in Sparguthaben sind, die Behörden sind hier überfordert, auf breiter Basis Kontrollen vorzunehmen.

## Einkommen und Pensionen

### Veränderung des Einkommens und der Pensionen



## 2) Geförderte Eigentumswohnungen:

Geförderte Eigentumswohnungen können sowohl als förderbare Gesamtanlage in der **Objektförderung** (alle Wohnungen müssen gefördert sein) als auch in der **Subjektförderung** errichtet werden. Der **Fördersatz** lag 2014 bei € 980,--/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (ab 1. Jänner 2015 bei max. € 1.020/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche), letztere ist begrenzt. Zur (teilweisen) Finanzierung des Grundanteiles ist als weitere Fördermaßnahme die **Wohnstarthilfe** mit einem maximalen Ausmaß von € 16.000,--, zu den Bedingungen des Wohnbauschecks vorgesehen. Das **Eigenmittlersatzdarlehen** gibt es in der Zwischenzeit nicht mehr. Es war eine Hilfestellung zur Aufbringung der Barmittel.

2013 wurden in der Objektförderung vom Land Tirol 98 Eigentumswohnungen, gegenüber 1.231 Mietwohnungen, gefördert. 5 Jahre zuvor 179 Eigentumswohnungen, gegenüber 1.298 Mietwohnungen. Das **Verhältnis Miet-/Eigentumswohnungen** im Betrachtungszeitraum beträgt **90 % zu 10 %**. In der Subjektförderung wurden im gleichen Betrachtungszeitraum 2013, 671 Bauvorhaben (i.W. Eigentumswohnungen, Doppel-, Reihen- oder Gruppenhäuser) gefördert. Die ÖVP muss dafür sorgen, dass jene die Eigentum wollen, auch zu

Eigentum kommen.<sup>51</sup> Seit langem fordert der Tiroler AK Präsident auch den Bau von Studentenwohnungen.

Nachstehende Preisangaben geben einen Überblick über die Preise der von der NHT in den letzten Jahren verkauften Eigentumswohnungen.

Jahr	Ort	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis für eine 75 m <sup>2</sup> Wohnung inkl. Stellplatz
2012	Innsbruck	€ 2.603,65	€ 197.299,--
2012	Innsbruck	€ 2.679,24	€ 200.943,--
2013	Kirchberg in Tirol	€ 2.837,54	€ 212.816,--
2013	St. Johann in Tirol	€ 2.775,87	€ 208.190,--
2013	Oberperfuß	€ 2.955,60	€ 221.670,--
<b>Durchschnitt</b>		<b>€ 2.776,00</b>	<b>€ 208.184,--</b>

58 % der Haushalte in Tirol leben in Eigentumswohnungen oder Eigenheimen, im Österreichschnitt ein sehr hoher Anteil.<sup>52</sup>

<sup>51</sup> Erwin Zangerl, AK Präsident Tirol, Tiroler Tageszeitung vom 08.09.2014

<sup>52</sup> Tiroler Tageszeitung vom 04.11.2014

### 3) Das geförderte Reihenhaus:

Vorwiegend im Eigentum, aus fehlender Nachfrage gelegentlich auch in Miete werden Reihenhäuser meist im Verbund mit Mehrgeschoßwohnanlagen, errichtet. Zahlenmäßig in einem überschaubaren Ausmaß. Ihre **Leistbarkeit** stößt auf Grenzen, € 300.000,-- ist ein oberer Richtwert. Daher ist tendenziell zu beobachten, dass sowohl die **Grundstücksgrößen**, als auch die **Wohnnutzflächen ständig minimiert werden**. Je geringer der Grundverbrauch pro Reihenhaus, desto höher die Förderung. Für Grundflächen bis höchstens 200 m<sup>2</sup> gibt es die höchsten Wohnbauförderungsmittel. Die Angemessenen Grund- und Baukostengrenzen der Wohnbauförderung müssen zugehalten werden, letztere sind ident mit den Vorgaben für Eigenheime.

Nachstehend eine Übersicht über die „NHT Preise“ für Reihenhäuser:

Jahr	Ort	Grundstücksfläche	Kaufpreis/m <sup>2</sup>	Kaufpreis 95 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Carport bzw. Tiefgarage
2013	Kirchberg in Tirol	200 m <sup>2</sup>	€ 3.141,99	€ 298.489,--
2013	Telfs	227 m <sup>2</sup>	€ 3.301,22	€ 313.616,--
2013	Oberperfuß	200 m <sup>2</sup>	€ 3.081,26	€ 292.720,--
<b>Durchschnitt</b>			<b>€ 3.175,--</b>	<b>€ 301.608,--</b>

#### 4) Das Eigenheim in Tirol:

Der Eigenheimbau ist zwar kein Geschäftsfeld der Gemeinnützigen, wird aber zwecks einer ganzheitlichen Sicht in dieser auch Studie betrachtet. Die Anzahl geförderter **Eigenheime** in Tirol **sinkt ständig**. Wurden 2005 noch 659, 2009 noch 475 Eigenheime gefördert, waren es 2013 nur mehr 229<sup>53</sup>. Bei 279 Tiroler Gemeinden bedeutet dies einen Schnitt unter einem Eigenheim/Gemeinde. Aus raumordnerischer Sicht wird der Eigenheimbau ohnedies nicht selten in Frage gestellt, sehr unterschiedlich sind die Aussagen zum Eigenheim jedenfalls. Tirols Wohnbauförderungsreferent, LR Mag. Hannes Tratter, erachtet eine Verbesserung der Eigenheimförderung als notwendig.<sup>54</sup> Bisher € 35.000,--, neu ab 1. Jänner 2015 für ein 135 m<sup>2</sup> Haus € 37.000,-- und ein erhöhter Kinderzuschuss von € 7.000,--, bisher € 2.200,--.<sup>55</sup>

Die NEO's hingegen, sehen im Bau von Eigenheimen eine Zersiedelung, deren Förderung dem Landesfürsten eine tiefe Zufriedenheit bringe.<sup>56</sup> Die Tiroler SPÖ wiederum macht sich für eine Erhöhung der Einkommensbemessungsgrundlage für „Eigenheimbauherrn“ stark.<sup>57</sup>

Welch **dominanten Einfluss** bei dieser **Wohnform die Grundkos-**

---

<sup>53</sup> Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung, Zusicherungen 2013

<sup>54</sup> Tiroler Tageszeitung vom 11.07.2014, Seite 6

<sup>55</sup> Tiroler Landeszeitung vom Jänner 2015, Seite 4

<sup>56</sup> <https://parlament.neos.eu/die-wohnbauforderung-eine-heilige-kuh-a-lautrichienne/>

<sup>57</sup> Tiroler Tageszeitung vom 25.09.2014

**ten** – sinkende Realeinkommen erschweren die schwierige Situation nochmals – haben, zeigt die nachstehende Tabelle. Je ein Ort aus den 9 Tiroler Bezirken, zusätzlich Ischgl und Kirchberg als Beispiel für Hochpreisregionen, sind nachstehend angeführt:

Ort	Grundpreis pro m <sup>2</sup> <sup>58</sup>	Grundpreis/ 500 m <sup>2</sup>	5 % Nebenkosten	erforderliche Jahreseinkommen <sup>59</sup>
St. Johann	€ 550,--	€ 275.000,--	€ 13.750,--	ca. 13
Wörgl	€ 475,--	€ 237.500,--	€ 11.875,--	ca. 11 ¼
Fügen	€ 326,--	€ 163.000,--	€ 8.150,--	ca. 7 ¾
Hall	€ 461,--	€ 230.500,--	€ 11.500,--	ca. 11
Ötz	€ 202,--	€ 101.000,--	€ 5.050,--	ca. 4 ¾
Zams	€ 365,--	€ 182.500,--	€ 9.125,--	ca. 8 ½
Lechaschau	€ 129,--	€ 64.500,--	€ 3.225,--	ca. 3 ¼
Mattrei Osttirol	€ 136,--	€ 68.000,--	€ 3.400,--	ca. 3 ½
Innsbruck Stadt <sup>60</sup>	€ 600,--	€ 300.000,--	€ 15.000,--	ca. 14 ½
Ischgl	€ 835,--	€ 417.500,--	€ 20.875,--	ca. 20
Kirchberg	€ 1.000,--	€ 500.000,--	€ 25.000,--	ca. 24

Fazit: Ohne deutlich höhere Anstrengungen in der örtlichen **Widmungspolitik** wird es, wie schon ausgeführt, schwierig, erschwingli-

<sup>58</sup> Wirtschaftsmagazin Gewinn vom Mai 2014, Seiten 31 ff

<sup>59</sup> AK Tirol, Einkommen in Tirol, jährliches Nettoeinkommen 2011 für einen männlichen Arbeitnehmer, € 21.985,--

<sup>60</sup> Durchschnittspreis, da sehr unterschiedliche Grundpreise in den Innsbrucker Stadtteilen, sonst siehe <sup>54</sup>



che Grundstücke für Mehrgeschoßwohnanlagen und/oder für Eigenheime zu bekommen. Die **Werkzeuge sind vorhanden**, sie müssen aber auch genutzt werden. Stichworte dazu: **Vertragsraumordnung**<sup>61</sup> (Bemühungen diese verfassungsrechtlich im Bund abzusichern sind im Gange)<sup>62</sup>, **Vorbehaltsflächen**<sup>63</sup> (will das Land im Rahmen einer Informationsoffensive, ebenso wie die Vertragsraumordnung, den Gemeinden zur verstärkten Anwendung empfehlen)<sup>64</sup>, **Freilandankauf durch die Gemeinden**<sup>65</sup>, (**vorgezogener Erschließungskostenbeitrag**<sup>66</sup>) und der **Tiroler Bodenfonds**.

NS: Hinsichtlich der Vertragsraumordnung gilt das verfassungsrechtliche Prinzip, dass hoheitliche und privatrechtliche Akte nicht miteinander verknüpft werden dürfen. Verständlich daher die Bemühungen auf politischer Ebene die Vertragsraumordnung verfassungsrechtlich abzusichern. Die Grundstückskosten sind, wie die nachstehende Übersicht zeigt, in den Hochpreisregionen leider schon der überwiegende Kostenanteil (!) Annahme: Ein Eigenheim mit einer Wohnnutzfläche von 110 m<sup>2</sup> (meist höher) und einer Grundfläche von 500 m<sup>2</sup> (Abstandsbestimmungen der TBO §§ 5 ff). Die Baukosten dürfen nach den Bestimmungen der Tiroler Wohnbauförderung,

---

<sup>61</sup> TROG 2011, i.d.F. LGBl. 130/2013, § 33

<sup>62</sup> Dr. Peter Hollmann, Leiter der Raumordnungsabteilung des Landes Tirol am 04.11.2014 im Raumordnungsausschuss der Gemeinde Kirchberg

<sup>63</sup> TROG 2011, i.d.F. LGBl. 130/2013, § 52a

<sup>64</sup> Regierungsbeschluss Maßnahmenpaket „Der Tiroler Weg für leistbares Wohnen“ vom 11.02.2013

<sup>65</sup> Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, i.d.F. LGBl. 130/2013, § 5 lit. F

<sup>66</sup> Tiroler Verkehrsaufschließungsabgabengesetz 2011, LGBl. 58/2011 i.d.F. LGBl. 130/2013, § 13

höchstens € 268.470,-- inkl. Garage erreichen.<sup>67</sup> Der Förderungskredit ist von der Personenanzahl abhängig und beträgt höchstens € 35.000,--.<sup>68</sup> (Sowohl bei den Baukosten als auch beim Förderkredit sind Erhöhungen auf der Basis der Wohnbauförderungsrichtlinie möglich). Oberösterreich liegt bei der Eigenheimförderung mit € 2.500,-- bis € 3.500,-- an der Spitze der Österreichischen Bundesländer.<sup>69</sup>

Ort	Grund- und Baukosten	Grundanteil in Prozent	erforderliche Jahreseinkommen <sup>70</sup>
St. Johann	€ 557.220,--	52 %	25 ¼
Wörgl	€ 517.845,--	48 %	23 ½
Fügen	€ 439.620,--	39 %	20
Hall	€ 510.470,--	47 %	23 ¼
Ötz	€ 374.520,--	28 %	17
Zams	€ 460.095,--	42 %	21
Lechaschau	€ 336.195,--	20 % (Minimum)	15 ¼
Mattrei Osttirol	€ 339.870,--	21 %	15 ½
Innsbruck Stadt <sup>71</sup>	€ 583.470,--	54 %	26 ½
Ischgl	€ 706.845,--	62 %	32 ¼
Kirchberg	€ 793.470,--	66 % (Maximum)	36
Durchschnittwert	€ 510.875,--	44 %	23 1/4

<sup>67</sup> Wohnbauförderungsrichtlinien vom 01.10.2013, Anlage 4, gültig ab 01.08.2014

<sup>68</sup> Wohnbauförderungsrichtlinie vom 01.10.2013, Pkt. 5.5

<sup>69</sup> LR Dr. Manfred Haimbuchner, IIR Forum am 24.09.2014 in Wien

<sup>70</sup> AK Tirol, Einkommen in Tirol, jährliches Nettoeinkommen 2011 für einen männlichen Arbeitnehmer, € 21.985,--

<sup>71</sup> Durchschnittspreis, da sehr unterschiedliche Grundpreise in den Innsbrucker Stadtteilen, sonst siehe<sup>54</sup>

Dass es in Hochpreisregionen zu Abwanderung junger Menschen kommt ist nachvollziehbar. Schwieriger nachvollziehbar bei Kenntnis dieser Daten ist es, wie es (derzeit) möglich sein sollte, dass sich jeder Tiroler Eigentum schaffen kann. (Landtagsabgeordnete Dipl.-Ing. Hermann Kuenz in seiner Budgetrede 2013<sup>72</sup>)

---

<sup>72</sup> Sitzungsbericht des Tiroler Landtages, XVI Gesetzgebungsperiode, 7. Sitzung am 11.12.2013

## **VI. Kundenanalyse der NHT**

### **1) Das Alter der Wohnungsbewerber im Neubau:**

Die größte Nachfragegruppe nach Neubauwohnungen lag 2013 mit 36 % bei den über 50-jährigen. Diese Zahl ist allerdings mit großer Vorsicht zu sehen, vermutlich verfälscht sie das Bild. Hier sind nämlich auch die Umsiedler aus den Südtiroler Siedlungen (Abbruch und Neubau) miteinbezogen. Bei diesen Mietern handelt es sich vorwiegend um langjährige Mieter der NHT. Tatsächlich dürfte die **größte Nachfragegruppe jene der „bis 30-jährigen“ sein**, die trotz der vorgenannten Umsiedlersituation, bei **32 %** liegt.<sup>73</sup>

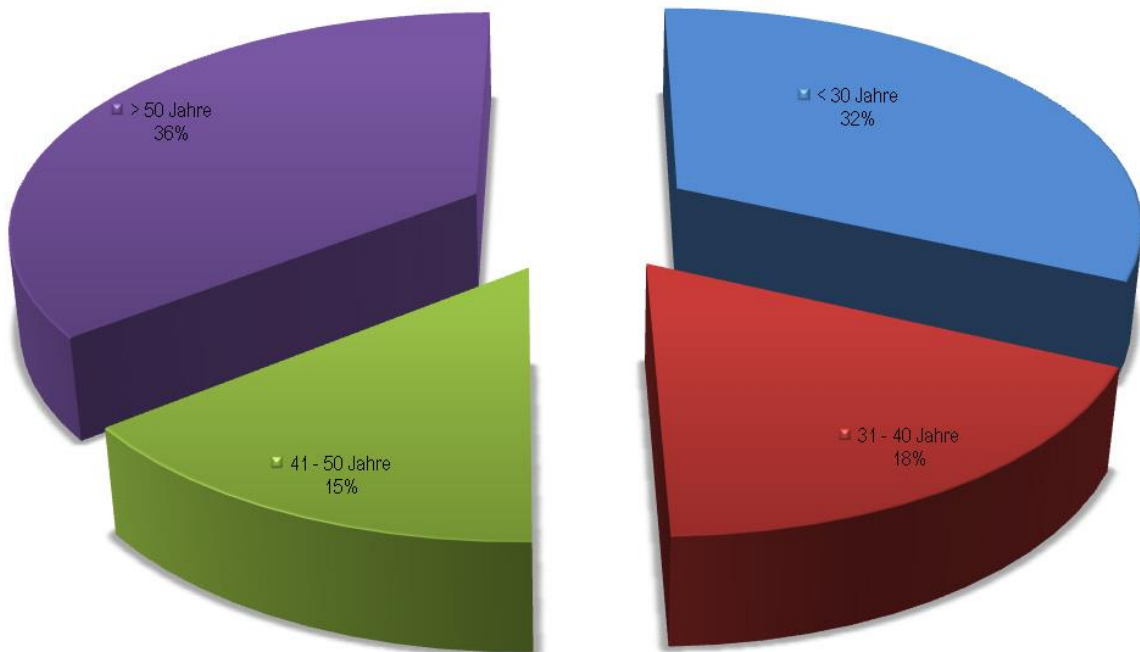
In diesem Zusammenhang werden die Gedanken auf die demographische Entwicklung gelenkt, welche einen rasanten Anstieg der über 65-jährigen prognostiziert. Es werden daher hinkünftig mehr „altersgerechte Wohnungen“ benötigt werden. Diesbezügliche Wohnformen, die vom Wunsch nach Selbstbestimmung und Individualität getragen sind, gibt es vereinzelt bereits. Schlagworte: Mehrgenerationenwohnungen, integriertes Wohnen, betreutes Wohnen/Servicewohnen, Wohngemeinschaften für Ältere, quartiersbezogene Wohnkonzepte, daneben weiterhin die Alters- und Pflegeheime.

---

<sup>73</sup> Kennzahlen der NEUE HEIMAT TIROL 2013, Geschäftsbereich Dienstleistung

## Das Alter der Wohnungsbewerber im Neubau 2013

(Rundungsdifferenzen)



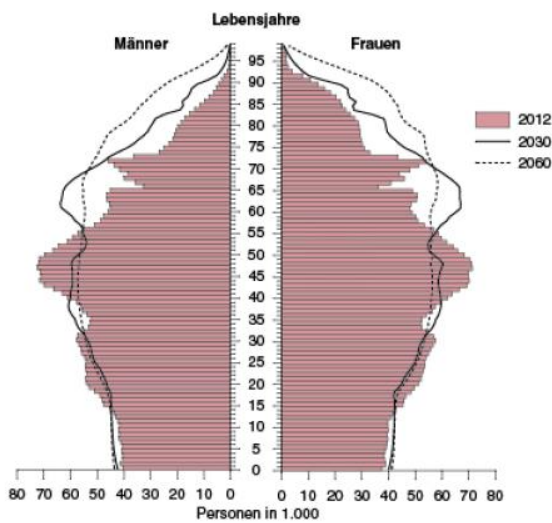
(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner, NHT)

## Alterung + (langfristig) Schrumpfung



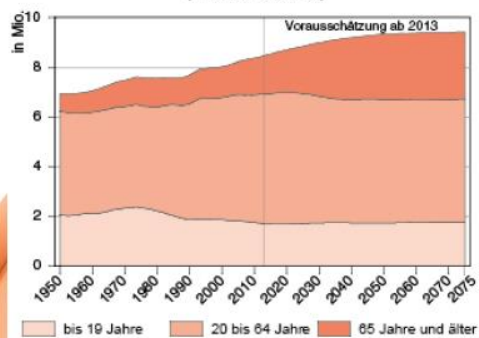
Universität für Bodenkultur Wien  
Department für Raum, Landschaft  
und Infrastruktur

Bevölkerungspyramide 2012, 2030 und 2060  
(mittlere Variante)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerungsprognose 2013. Erstellt am 09.10.2013.

Bevölkerung nach breiten Altersgruppen 1950 bis 2075  
(mittlere Variante)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerungsprognose 2013. Erstellt am 09.10.2013.

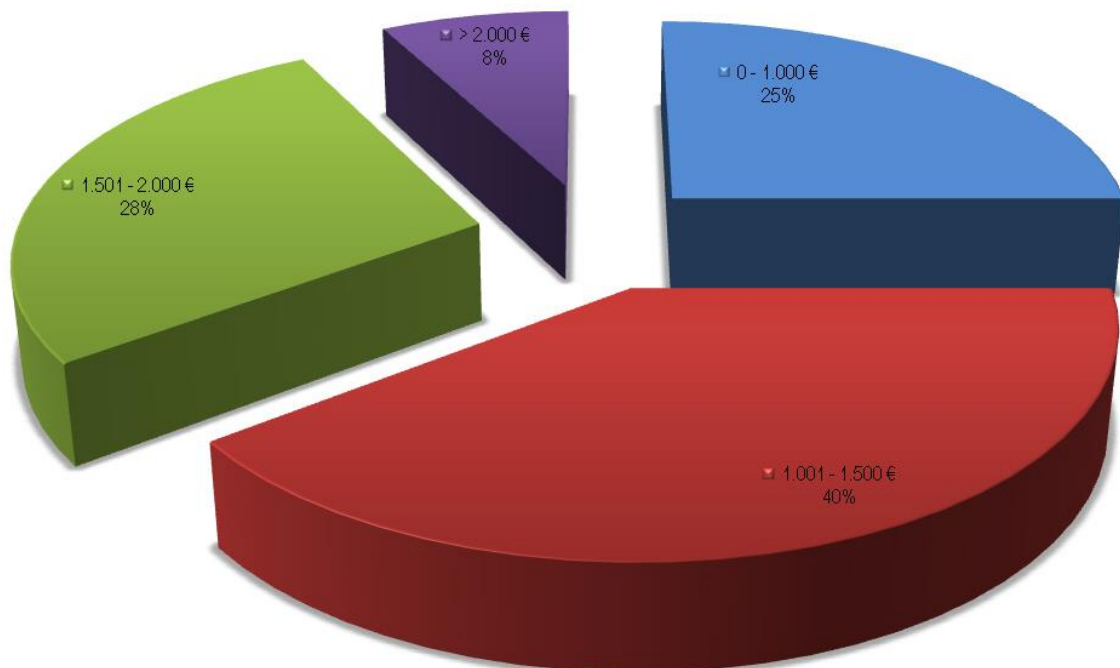
## 2) Das Einkommen der NHT-Neubaukunden:

Mit einem monatlichen Einkommen **bis € 1.500,--** ist diese Gruppe 2013 mit einem Anteil von **65 %** am größten. Nur 8 % der Nachfrager nach Neubauwohnungen verfügen über ein Monatseinkommen über € 2.000,--.<sup>74</sup> Die Einkommensgrenzen für die Neubauförderung werden laut Tiroler Tageszeitung vom 26. November 2014 demnächst angehoben.

Leider geht, wie einer OECD Untersuchung zu entnehmen ist, die Einkommensschere in Österreich immer weiter auseinander. In der obersten Verdienstgruppe im Zeitraum 2007 bis 2012 + 1,5 %, im untersten Einkommenszehntel jährliche Einbuße um ca. 0,8 %.<sup>75</sup>

### Das Einkommen der NHT-Neubaukunden 2013

(Rundungsdifferenzen)



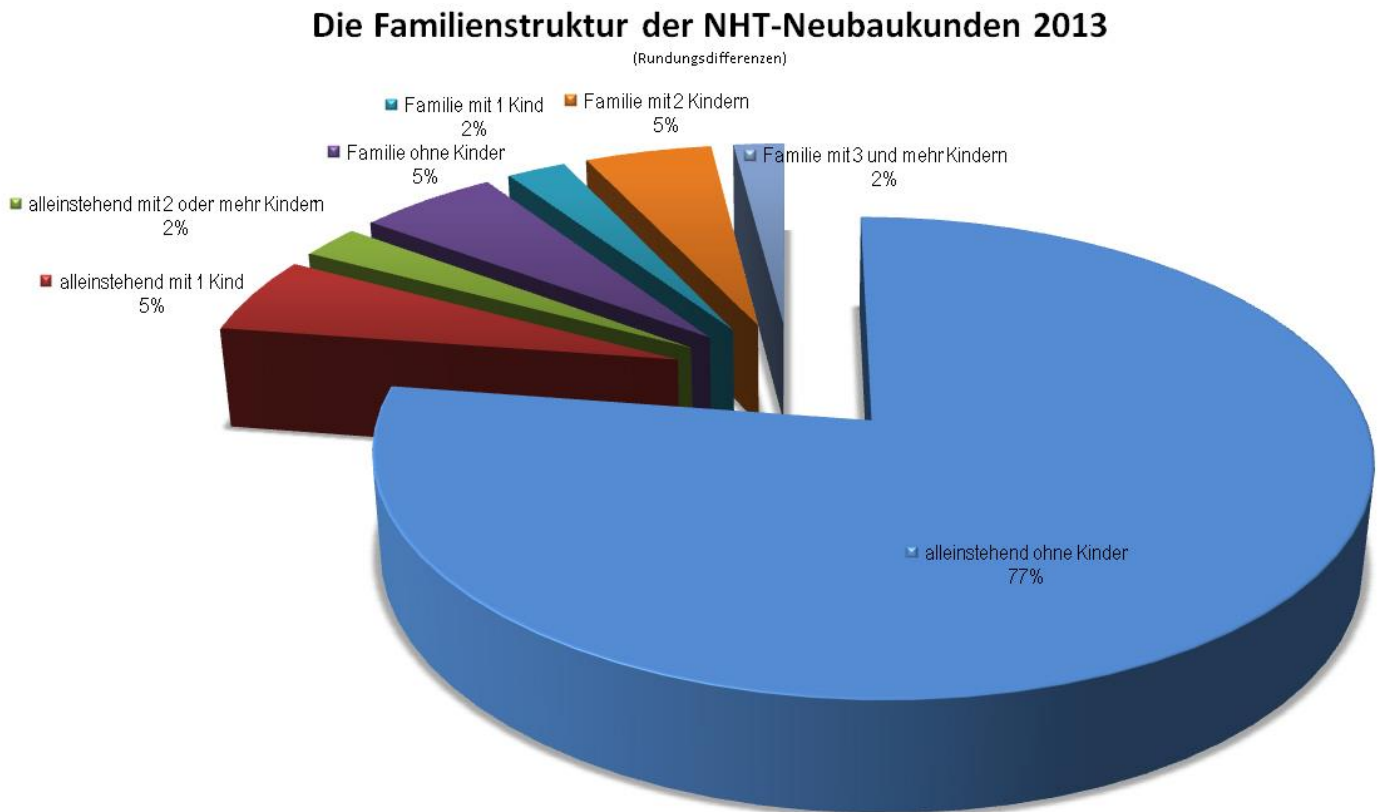
(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner, NHT)

<sup>74</sup> Kennzahlen der NEUE HEIMAT TIROL 2013, Geschäftsbereich Dienstleistung

<sup>75</sup> Immobilienmagazin 9.14, Seite 80 „Arme werden ärmer, Reiche werden reicher“

### 3) Die Familienstruktur der NHT-Neubaukunden:

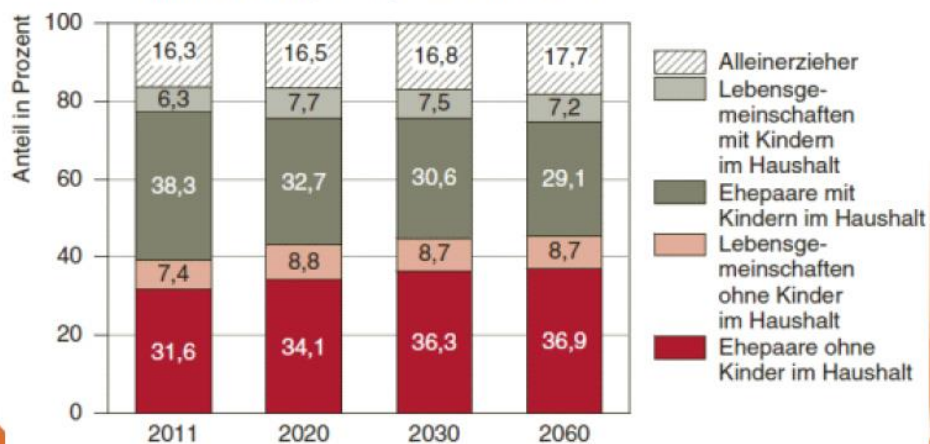
Die Familiengrößen der NHT-Kunden im Jahr 2013 stechen deshalb sofort ins Auge, als **77 % (!)** aller Mieter im Neubaubereich Alleinstehende ohne Kind sind. 2 % sind Familien mit einem Kind, 5 % sind Familien mit zwei Kindern und 2 % sind Familien mit drei und mehr Kindern<sup>76</sup> (Sample aus 10 Wohnprojekten mit 288 Mietern).



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner, NHT)

<sup>76</sup> Kennzahlen der NEUE HEIMAT TIROL 2013, Geschäftsbereich Dienstleistung

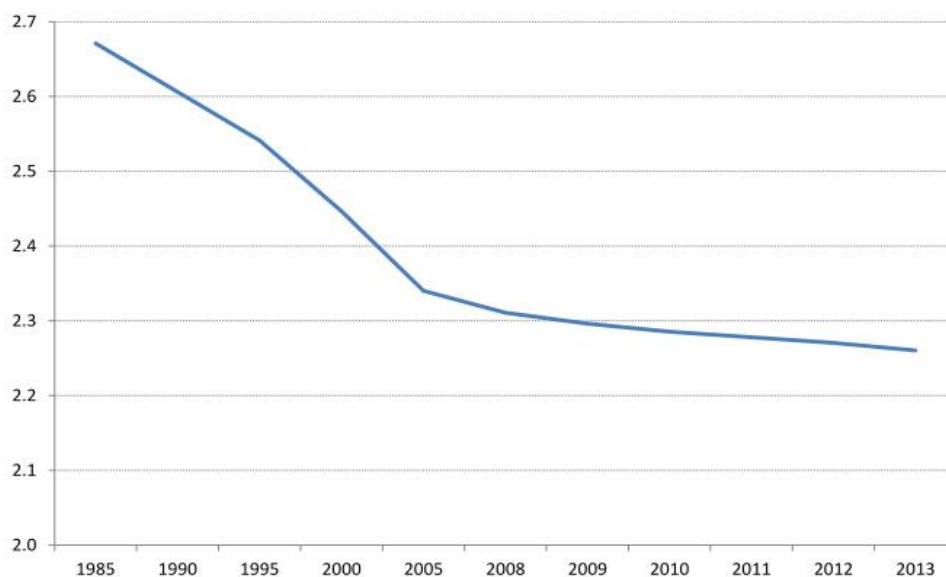
**Familien 2011, 2020, 2030 und 2060**



Q: STATISTIK AUSTRIA, Familienprognose 2012. - Erstellt am: 12.12.2012.

## Entwicklung der Haushaltsgröße

### Personen pro Haushalt





#### **4) Der Wohnbedarf in Tirol:**

Nach der Einschätzung des zuständigen Regierungsmitgliedes LR Mag. Johannes Tratter braucht Tirol, unter Beachtung des Zuzuges, der Abwanderung und Geburten, bis 2030 zusätzlich 30.000 Wohnungen. Somit pro Jahr ca. 2.000 Wohnungen.<sup>77</sup> Ich sehe, zumindest vorübergehend, einen wesentlich größeren Wohnbedarf sollte auch das Ziel einer Preisdämpfung für private Mieten durch ein ausreichendes Wohnungsangebot verfolgt werden.

Für Innsbruck prognostiziert die Tiroler Tageszeitung vom 17. April 2014 für die kommenden zehn Jahre einen Bedarf von 7.500 bis 9.000 Wohnungen im Neubau. Dieser Einschätzung stimme ich eher zu, nicht aber dem prognostizierten neuzuwidmenden Grundstücksbedarf von ca. 15-18 ha, er ist aus meiner Sicht zu niedrig.

In den Jahren 2006, 2008 und 2009 wurden wesentlich mehr Wohnbauförderungszusicherungen für gemeinnützige Mietwohnungen erteilt als 2012 und zwar durchschnittlich um 225 pro Jahr mehr. 2013 gab es mit 1.231 Zusicherungen zwar einen Aufholprozess, aber immer noch nicht sind die Margen der vorgenannten Jahre erreicht.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Tiroler Tageszeitung vom 08.09.2014, Seite 3

<sup>78</sup> Prof. Dr. Klaus Lugger, Tabelle 44 im Wohnhandbuch 2011

Österreichweit sind so Michael Pisecky in den nächsten Jahren 50.000 Wohnungen jährlich notwendig, davon 35.000 geförderte.

Zur Erlangung von Wohnbauförderungsmittel im mehrgeschossigen Wohnbau müssen die Gemeinden **Wohnbedarfsbestätigungen** – zugleich eine **Steuerungsmöglichkeit** für eine koordinierte örtliche Wohnbauentwicklung – ausstellen. Allein neun Gemeinden des NHT-Neubauprogramms 2013 haben den Bedarf mit 2.311 Wohnungssuchenden angegeben. Das bedeutet eine um mehr als 7-fach höhere Nachfrage gegenüber den, in diesen Gemeinden zur Errichtung gelangenden, 306 Wohnungen.

## 5) Kurzausführung zum wohngesunden Wohnen:

Dem Thema „gesunde Raumlufte“ (wohngesundes Wohnen) durch die Verwendung entsprechender Baumaterialien und ein Vermeiden unnötig am Bau vor Ort produzierter Schadstoffe (Staub – Nikotin uam.) wird erhöhte Aufmerksamkeit zukommen. Die Sensibilität dafür steigt, so meine Überzeugung, in der BRD unter Fachleuten seit längerem ein Thema. Die Projektmehrkosten halten sich in vernünftigen Grenzen (ca. 2 %), sie rechnen sich vermutlich volkswirtschaftlich. Bevorzugter Anwendungsbereich insbesondere dort, wo sich viele Menschen häufig aufhalten, die aber keine eigene Einflussmöglichkeit auf die Raumlufte haben, so z.B. in Schulen, Altersheimen, Krankenhäusern. Aber auch Wohnprojekte. Das Bundesministerium für Unterricht, Kunst und Kultur hat bereits 2011 an alle Landesschulräte und an den Stadtschulrat für Wien ein Schreiben zum Thema „frische Raumlufte im Klassenraum für besseres Lernvermögen“ gerichtet.<sup>79</sup> Das Umweltministerium veranstaltete 2014 einen Raumlufteitag, „Raumlufte in Schulen“.

Meines Wissens hat bisher als einzige GBV die NHT in Tirol ein solches Projekt gebaut. Es wurde 2011 in Kundl bezogen. Die gemessenen Raumluftewerte waren im Vergleich mit anderen Projekten auffällig gut.

---

<sup>79</sup> BM: UK, Abteilung I/bc, Schreiben vom 19.10.2011

## VII. Wohnbauförderungsdaten und AK Darlehen

### 1) Daten der Tiroler Wohnbauförderung (Anlage 6 – Wohnbeihilfen Bemessungsgrundlagen)

a) Das aushaftende Kapital aus früher gewährten Krediten („Wohnbauförderungsvermögen des Landes Tirol“) beträgt zum 31.12.2013 € 3,105 Mrd.

b) Die für den Neubau und der Sanierung zur Verfügung gestellten Fördermittel der Jahre 2009 bis 2014 betragen (Angaben in Millionen)

Budgetposition/ Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1/482 (Neubau)	189,17 (85,7 %)	195,99	188,12	186,16	191,49	195,81 (80,3 %)
1/483 (Sanierung)	31,58 (14,3 %)	32,60	34,00	38,5	36,00	48,00 (19,7 %)
	<b>220,75</b> <b>(100 %)</b>					<b>243,81</b> <b>(100 %)</b>

NS: Steigerung von 2009 bis 2014 10,45 %

c) Die Ausgaben für die Wohnbeihilfe (Stand Oktober 2014), sie wurde zwischen dem 1. Jänner 2002 bis heute vier Mal angepasst, werden mit den Ausgaben (Landesanteil) für die Mietzins- und Annuitätenbeihilfe, zu Vergleichsgründen dargestellt:

	2005 €/Ansuchen	2009 €/Ansuchen	2013 €/Ansuchen
Wohnbeihilfe	8.931.335,--/ 5.424	12.520.577,--/ 6.064	10.648.291,--/ 5.499
	100 %/100 %		+12 %/+1,4 %
Mietzins- und Annuitätenbeihilfe	12.713.682,--/ 8.848	17.457.405,-- / 11.279	21.282.904,-- / 13.222
	100 %/100 %		+ 67 %/49 %
Zusammen	21.645.017,--/ 14.272	29.977.982,-- / 17.373	31.931.195,-- / 18.721
	100 %/100 %		+ 48 %/31 %

#### NS zur Mietzins- und Annuitätenbeihilfe:

Eine **einzige Tiroler Gemeinde** gewährt diese zur Stützung der privaten Mieten vorgesehene Beihilfe **nicht**. Die Anspruchsvoraussetzungen in den 278 Tiroler Gemeinden sind zudem sehr unterschiedlich. Die NEO's, der SPAK (sozialpolitischer Arbeitskreis) kritisieren die unrealistische, marktfremde Mietenfestsetzung im Zusammenhang mit dem Tiroler Mindestsicherungsgesetz 2011 (TMSG LGBl. 130/2013).

#### Bemerkung zur Wohnbeihilfe:

Bemessungsgrundlage ist nicht die Gesamtmiete. Immer wieder wird daher die Forderung erhoben, die Betriebskosten (und die Heizkosten) in die Bemessungsgrundlage miteinzubeziehen.

d) Wohnstarthilfe (RL Pkt.6.6)<sup>80</sup>

	2005	2009	2013
Ausgaben	€ 1.291.075,-- (100 %)	€ 1.076.547,--	€ 730.450,-- (- 43%)

Die Wohnstarthilfe wird ab 2015 verbessert. Eine Familie mit zwei Kindern und einem Einkommen von € 2.600,-- erhält nun eine Wohnstarthilfe von € 12.000,--, sie bekam bisher keine Förderung.<sup>81</sup>

e) Wohnbauscheck (RL Pkt. 6.1)<sup>82</sup>

	2005	2009	2013
Ausgaben	€ 5.755.820,-- (100 %)	€ 5.919.540,--	€ 6.701.945,-- (+16 %)

f) Objektförderung:

a) Förderkredite für Mietwohnanlagen (RL Pkt. 5.1)<sup>83</sup>

	2005	2009	2013
Ausgaben	€ 47.441.850,--	€ 69.830.900,--	€ 77.213.980,--
geförderte Wohnungen	990 100 %	1.299	1.231 + 24 %

b) Förderkredite für förderbare Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen RL Pkt. 5.2)<sup>84</sup>

	2005	2009	2013
Ausgaben	€ 2.167.900,--	€ 884.200,--	€ 6.637.200,--
geförderte Wohnungen	40 100 %	14	98 + 145 %

<sup>80</sup> Wohnbauförderungsrichtlinien vom 01.10.2013, Anlage 4, gültig ab 01.08.2014

<sup>81</sup> Tiroler Landeszeitung vom Jänner 2015, Seite 4

<sup>82</sup> Wohnbauförderungsrichtlinien vom 01.10.2013, Anlage 4, gültig ab 01.08.2014

<sup>83</sup> Wohnbauförderungsrichtlinien vom 01.10.2013, Anlage 4, gültig ab 01.08.2014

<sup>84</sup> Wohnbauförderungsrichtlinien vom 01.10.2013, Anlage 4, gültig ab 01.08.2014

g) Subjektförderung:

Förderdarlehen für verdichtete Bauvorhaben (RL Pkt. 5.6)<sup>85</sup>

	2005	2009	2013
Ausgaben	€ 48.037.854,--	€ 44.506.144,--	€ 36.906.185,--
Vorhaben	1.081	905	671

h) Die Ausgaben für Annuitätenzuschüsse belaufen sich laut Budgetvoranschläge des Landes in Mio. €:

2009	2010	2011	2012	2013	2014
18 Mio.	21,1 Mio.	23,5 Mio.	23,5 Mio.	24,5 Mio.	25,8 Mio
100 %					+ 43 %

NS:

Der Annuitätenzuschuss für geförderte Mietwohnanlagen beträgt aktuell:

€ 1,40 je m<sup>2</sup>/Monat – Dauer 7 Jahre. **(bis 01.10.2013 € 2,30 je m<sup>2</sup>/Monat – Dauer 7 Jahre)**

+ € 0,70 je m<sup>2</sup>/Monat - Dauer weitere 8 Jahre **(bis 01.10.2013 + € 0,50 je m<sup>2</sup>/Monat Dauer 5 Jahre)**

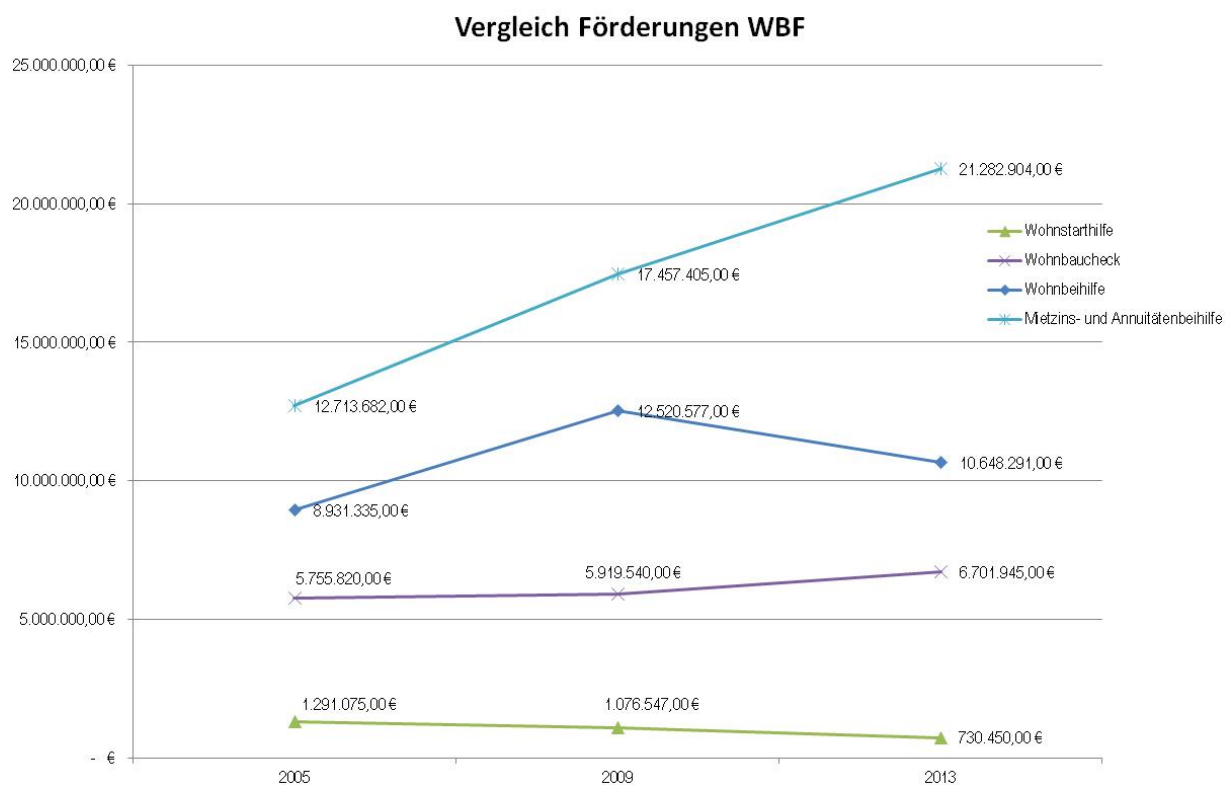
Der Annuitätenzuschuss für förderbare Gesamtanlagen (Eigentumswohnungen) wahlweise

<sup>85</sup> Wohnbauförderungsrichtlinien vom 01.10.2013, Anlage 4, gültig ab 01.08.2014

€ 1,40 je m<sup>2</sup>/Monat – Dauer 5 Jahre (**bis 01.10.2013 € 2,30 je m<sup>2</sup>/Monat – Dauer 5 Jahre**)

oder

€ 0,70 je m<sup>2</sup>/Monat – Dauer 10 Jahre(**bis 01.10.2013 € 1,50 je m<sup>2</sup>/Monat – Dauer 8 Jahre**)



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner, NHT)

Hinweis: Der Annuitätenzuschuss wurde mit 1. Oktober 2013 **wesentlich gekürzt**. Die in Klammer zu den geltenden Werten angeführten Zahlen zeigen den bis dahin geltenden Annuitätenzuschuss. **Gänzlich entfallen** ist die Wahlmöglichkeit eines Annuitätenzuschusses für Mietwohnanlagen in Höhe von monatlich € 1,15 auf die



**Dauer von 17 Jahren.** Diese **Kürzung** des Annuitätenzuschuss führt zu einer **Verteuerung** der Mietkosten. Am Beispiel eines zufällig gewählten Projektes (AK2) um € 0,73/m<sup>2</sup>/Monat. Für eine 75 m<sup>2</sup> Wohnung würde sich die monatliche Miete um rund **€ 55,-- (!) erhöhen.**

Nur durch eine **Laufzeitverlängerung** des Bankdarlehens von 25 auf 30 Jahre kann diese Erhöhung egalisiert werden. **Damit ist aber auch dieses Steuerungsinstrument für die gemeinnützigen Bauträger verbraucht und steht nicht mehr für eine künftige Mietensenkung zur Verfügung.**

- i) Für energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen werden laut Richtlinie, Pkt. 6.7<sup>86</sup>, Zusatzförderungen in Form einmaliger (nicht rückzahlbarer) Zuschüsse gewährt.
- j) Behindertenmaßnahmen in Wohnungen, Wohnanlagen werden durch Gewährung eines Zuschusses mit 65 % der erforderlichen Mehrkosten gefördert.<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Wohnbauförderungsrichtlinien vom 01.10.2013, Anlage 4, gültig ab 01.08.2014

<sup>87</sup> Wohnbauförderungsrichtlinien vom 01.10.2013, Anlage 4, gültig ab 01.08.2014

## **2) Hinweis auf das Darlehen der Tiroler Arbeiterkammer:**

Die AK Tirol fördert für arbeiterkammerzugehörige Arbeitnehmer mittels Darlehen, max. Betrag € 3.060,--:

- zur Fertigstellung des Eigenheimes
- zum Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Eigenheimes
- Beiträge zur Finanzierung der Bauvorhaben (Finanzierungskosten, Grundkosten)
- für Ausbauten und Zubauten
- für Badeinbau und Badsanierung, Darlehen mit einem maximalen Förderbetrag von € 1.530,--
- eine individuelle Unterstützung zum Erlag einer Kautions bei Mietwohnungen kann durch den Unterstützungsfonds der AK erfolgen.

Näheres, siehe Einzelrichtlinie AK-Wohnungsdarlehen, Stand 1. April 2014

## VIII. Vorschläge zur Baukostensenkung

### 1) Allgemeine Ausführungen:

In den USA sind die Baukosten um 40 % günstiger, Normen fehlen dort. Der Blower-Door-Test ist dort ein Fremdwort.<sup>88</sup> Trotzdem kann die USA nicht als Vorbild gelten. Auch Dänemark, Schweden (hier wurden die Normen wesentlich reduziert) und die Niederlande bauen ganz andere, niedrigere Qualitäten.

Die Baukosten werden bereits mit der Planung vorgegeben. Daher muss:

Ein **integrierter Planungsprozess**, d.h. alle Sonderfachleute vom Planungsbeginn an einen Tisch, zum Standard werden. Damit kann eine **baubegleitende Planung vermieden** werden (!). Mag. Harald Professner<sup>89</sup> warnt, jedes Gebäude sei ein Prototyp. Er ruft zu „**Jetzt less Tech**“ auf, keine Lifte/Aufzüge, keine kontrollierten Be- und Entlüftungsanlagen, vielmehr manuelle Belüftung, kurze Leitungswege, TGA-Leitungen sichtbar, Decken nicht gespachtelt, industrielle Serienfertigung und „weg von der Baustelle und Verlagerung des Bauens in Produktionshallen“ auf. Es ist auch seine Meinung, dass Kennzah-

---

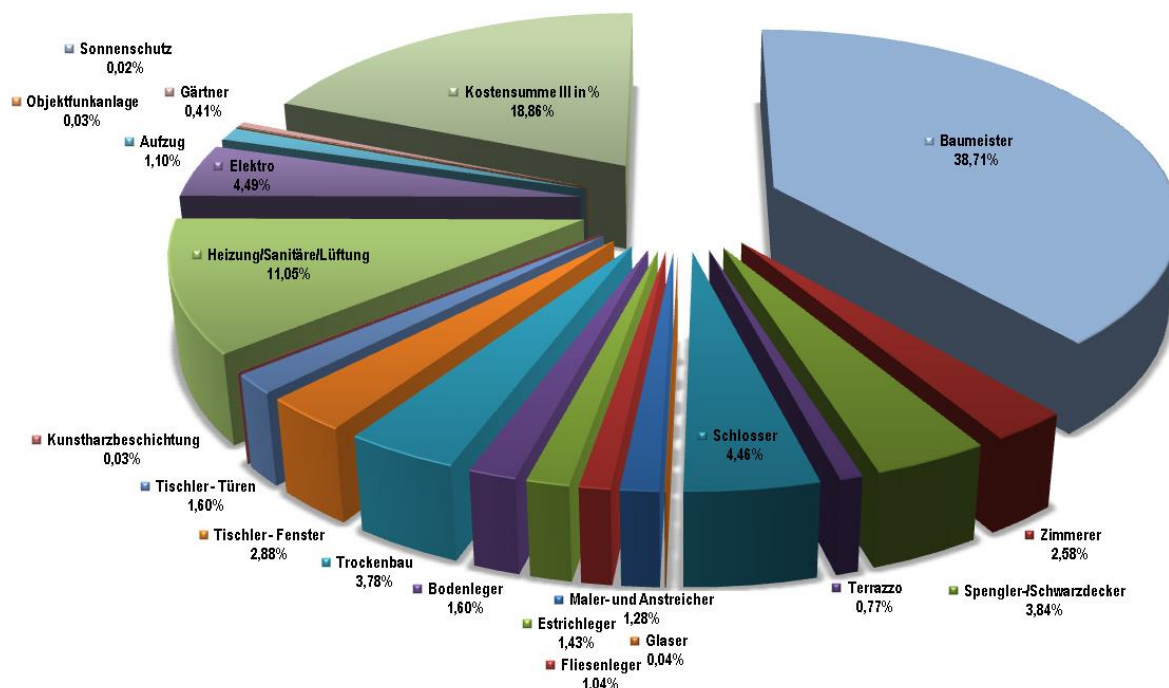
<sup>88</sup> Dipl.-Ing. Andreas Gobiet, Geschäftsführer Ingenus.Gobiet ZT GmbH, IIR Jahresforum Wohnbau am 24.09.2014 in Wien

<sup>89</sup> Mag. Harald Professner, Geschäftsfeldentwickler Cree GmbH, Rhomberg-Vorarlberg, IIR Jahresforum Wohnbau am 24.09.2014 in Wien

len, (Bruttogeschoßfläche/Nutzfläche, Fassadenfläche/Nutzfläche, umbauter Raum/Nutzfläche) vorzugeben sind und deren Zuhaltung in geeigneter Weise abzusichern ist. Auch die Wirtschaftlichkeit der Haustechnikplanung und des Tragwerkes fordert er ein.

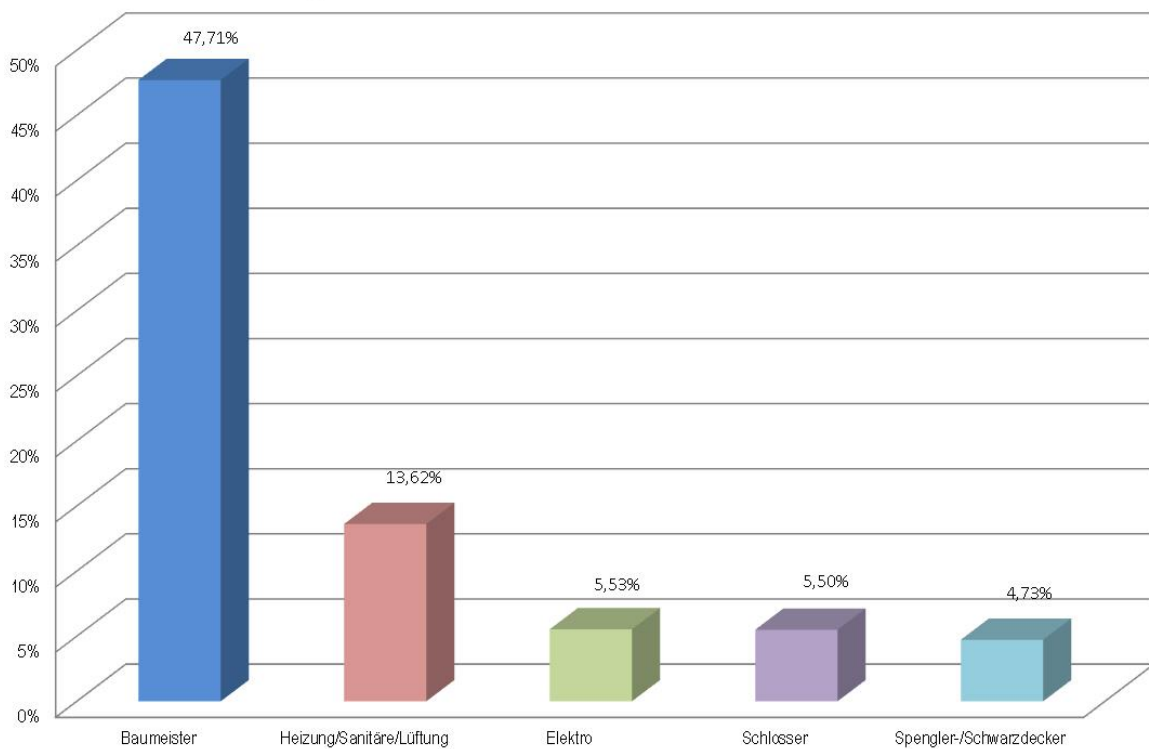
Nachdenken über Einsparungspotenziale ist meines Erachtens bei jenen Leistungen vorrangig, wo das **größte Sparpotenzial** zu erwarten ist. Die **Gewerke** mit den niedrigsten Kostenanteilen am Bau sind zwar nicht zu vernachlässigen, einen wesentlichen Beitrag für geringere Baukosten vermögen sie aber nicht zu leisten.

Durchschnittliche Gewerkskosten in % der Gesamtbaukosten lt. Endabrechnungen 2013



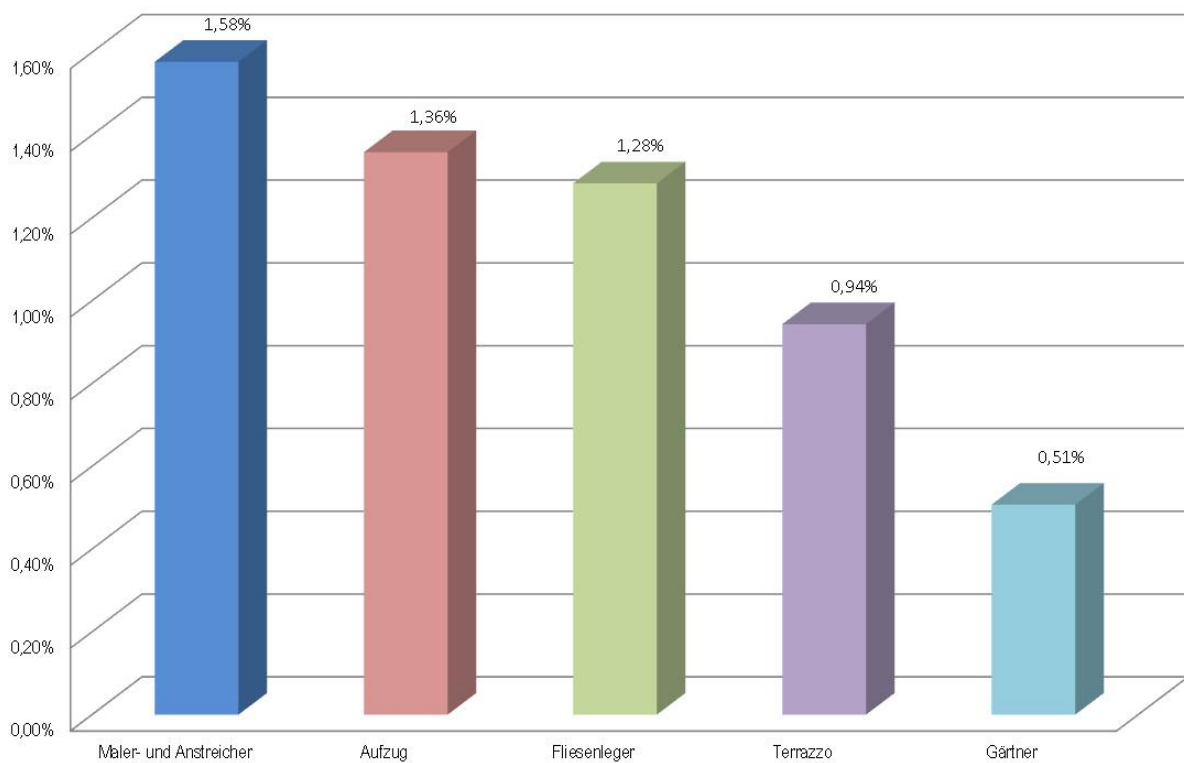
(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner/Daniel Grumser, NHT)

### Gewerkeranking - Die durchschnittlich 5 teuersten Gewerke (ohne KS III)



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner/Daniel Grumser, NHT)

### Gewerkeranking - Die durchschnittlich 5 kostengünstigsten Gewerke (ohne KS III)



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner/Daniel Grumser, NHT)

## 2) Vorschläge für Sparpotenziale mit % Gewichtung:

### 1) Sozialbauvorschläge - Sparpotenzial bei den „OIB-Richtlinien“<sup>90</sup>

- a) OIB-Richtlinie 2 (Brandschutz) durch Änderung der Gebäudeklassen, im Bereich der Fluchtwege, Entfall der Orientierungsbeleuchtung,

Sparpotenzial € 51,-- bis € 62,--/m<sup>2</sup>

- b) OIB-Richtlinie 3 (Hygiene, Gesundheit, Umweltschutz, Architekturlichte (12% Fußbodenfläche))

Sparpotenzial € 8,-- bis € 10,--/m<sup>2</sup>

- c) OIB-Richtlinie 4 (Barrierefreiheit) Adaptierbarkeit jeder 3. Wohnung

Sparpotenzial € 57,-- bis € 80,--/m<sup>2</sup>

Aufzugsverpflichtung erst ab dem 4. OG

Sparpotenzial € 90,-- bis € 140,--/m<sup>2</sup>

- d) OIB-Richtlinie 5 (Schallschutz und Ö-Norm B 8115)

Sparpotenzial € 8,-- bis € 11,--/m<sup>2</sup>

**Vorschläge Sozialbau € 214,-- bis € 303,--/m<sup>2</sup>**

Dieses Einsparpotenzial umgelegt auf die Ø Angemessenen Gesamtbaukosten in Tirol würde zu einer Senkung der Baukosten zwischen **12 % - 17 %** führen.

<sup>90</sup> Vorschläge der Sozialbau Wien

## 2) Sparpotenziale laut der Projektstudie der Wirtschaftskammer

### Tirol<sup>91</sup>

- a) Die Wirtschaftskammer Tirol sieht im Bereich der Stellplätze das größte Sparpotenzial € 50,-- bis € 250,--/m<sup>2</sup>.

Bemerkung: Für maximal 1,75 Stellplätze je Wohnung wird eine Förderung bereitgestellt. Das Bewusstsein über die finanziellen Auswirkungen hoher Stellplatzvorschreibungen fehlt den Gemeinden offensichtlich. Wie eine vorläufige Plankalkulation der NHT zeigt, bewirkt bereits eine Vorschreibung von 1,75 Stellplätzen statt 1,0 Stellplatz pro Wohnung, eine um **10 % höhere Miete**.<sup>92</sup> Hier liegt massives Sparpotenzial begraben. Deshalb ist die Tiroler Landesregierung gefordert, möglichst rasch ihre angekündigte Studie<sup>93</sup> hinsichtlich der Höchstgrenzen für Stellplatzverpflichtungen vorzulegen. (Grafik Seite 78) Obwohl wegen der unterschiedlichen Infrastruktur der Vergleich hinkt, sei bemerkt, dass in Wien seit der neuen Bauordnung vom 15. Juli 2014, pro 100 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche 1 Stellplatz vorgeschrieben wird.<sup>94</sup>

- b) Aufzugsanlagen € 50,-- bis € 130,--/m<sup>2</sup>
- c) Gutachten für z.B. Wasserrecht u.a. € 20,-- bis € 40,--/m<sup>2</sup>

---

<sup>91</sup> Landesinnung Bau Tirol, Empfehlungen hinsichtlich der gestiegenen Baukosten, Februar 2012, Seite 12 und 13

<sup>92</sup> Vorläufige Plankalkulation vom 25.11.2013 für das Projekt RD1 mit 46 Mietwohnungen

<sup>93</sup> Regierungsbeschlussmaßnahmenpaket „Der Tiroler Weg für leistbares Wohnen“ vom 11.02.2013

<sup>94</sup> LGBl für Wien Nr. 25/2014 vom 15.07.2014

d) Energieeffizienz	€ 50,-- bis € 80,--/m <sup>2</sup>
e) Brandschutz	€ 20,-- bis € 30,--/m <sup>2</sup>
f) <u>Ausstattungsstandards</u>	<u>€ 15,-- bis € 20,--/m<sup>2</sup></u>
<b><u>Gesamtes Einsparungspotenzial</u></b>	<b><u>€ 205,-- bis € 550,--/m<sup>2</sup></u></b>

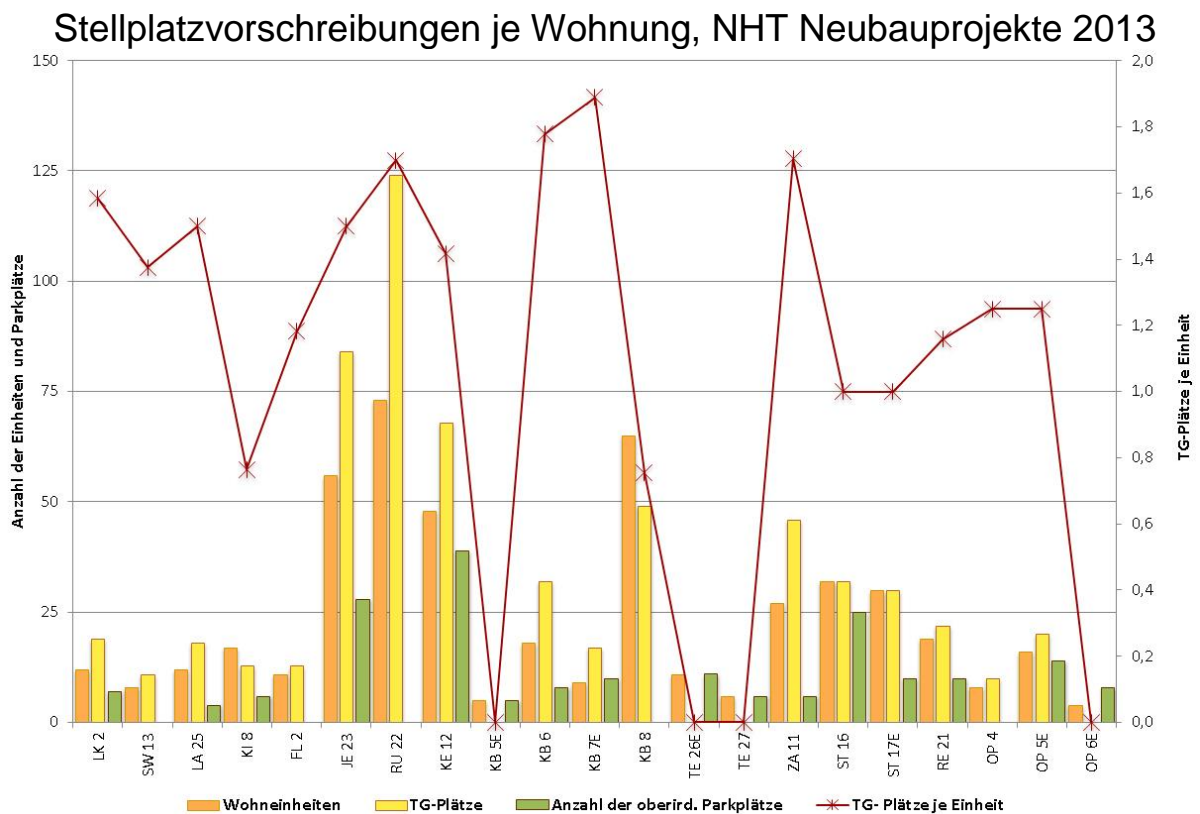
Dieses Einsparpotenzial wieder umgelegt auf die Ø Angemessenen Gesamtbaukosten in Tirol würde zu einer Senkung der Baukosten zwischen **11,5 % - 31 %** führen. Der Innungsmeister Bau gibt in der Expertenurfrage vom November 2014 das Einsparpotenzial mit 4 % bis 10 % an. Zusätzlich sieht die Landesinnung Bau der Wirtschaftskammer Tirol ein weiteres, nicht gewichtetes Einsparpotenzial, bei den Architektenwettbewerben und bei der Planung und Erschließung.

Bemerkung: Dass Architektenwettbewerbe generell die Baukosten erhöhen geht aus dem mir vorliegenden Zahlenmaterial nicht hervor. Nachdem aber Preise eher nur mit einem architektonischen Highlight zu erreichen sind, liegt diese Vermutung nahe. Daher sollen gesicherte Kennzahlen bei der Entscheidung für ein Projekt vorgegeben und bei der Bewertung auch berücksichtigt und „abgesichert“ werden. Selbst aber ein Architekt bemerkt kritisch „Ergebnisse von Wettbewerben führen öfters zu überhöhten Kosten, Jury erkennt nur opti-



sche Qualität“. Die NHT hat in den letzten fünf Jahren 12 Wettbewerbe (Bebauungsstudien- und Ideenwettbewerbe) durchgeführt.

Wettbewerbe sind zugleich eine Chance für junge Architekten, sie stehen zu Beginn ihrer selbstständigen Berufstätigkeit vor einem schwierigen Umfeld. Die NHT hat daher meines Wissens als einzige GBV, vor mehreren Jahren einen „Jungarchitektenwettbewerb“ für Architekten mit höchstens einem Jahr Befugnis, durchgeführt.



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Kennzahlen 2013)

### 3) Der Standardausstattungskatalog:

Der Standardausstattungskatalog der Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich, gilt für alle geförderten Wohnbauprojekte ab 2015. In diesem Ausstattungskatalog (Anlage 5) sind Empfehlungen (E) und Pflichtvorgaben (P) enthalten. Nein danke, sagt dazu die oberösterreichische Architektenkammer, nein zu Sozialbunkern meint Passivhaus Austria.

### 4) Überzogene Qualität kostet – Sparpotenzial laut NHT:

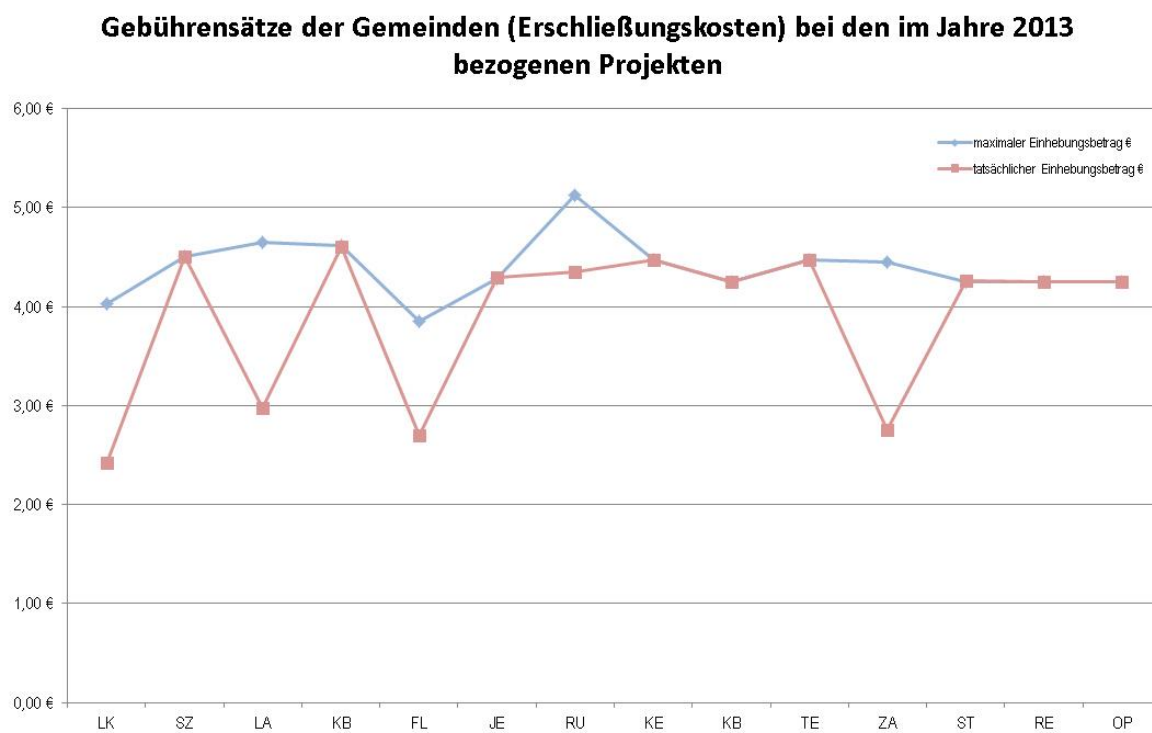
Überzogene Qualität kostet. Beide Geschäftsführer der NHT, Hannes Gschwentner und Prof. Dr. Klaus Lugger sehen als Hauptproblem die ständig steigenden **Qualitätsanforderungen** im Bau und die hohen **Betriebskostensteigerungen** bzw. die hohen Rückzahlungsraten der Tiroler Wohnbauförderung.<sup>95</sup> Auch bei den heurigen Alpbacher Baukulturgesprächen wurde diese Kritik geäußert.

Sparpotenzial liegt auch bei den Baunebenkosten, der Kostensumme III der Wohnbauförderung. Diese Nebenkosten betragen im Durchschnitt immerhin rund 19,0 % bei allen im Jahre 2013 von der NHT fertiggestellten Wohnanlagen. Die an die jeweilige Bauortgemeinde (siehe Grafik Seite 80) zu leistenden Abgaben und Gebühren, betragen für die vorangeführten Projekte Ø 2,52 % (Ø Anschlussgebühren

---

<sup>95</sup> Basics Nr. 324 vom 22.08.2014, Seite 8  
Weekendmagazin, Wochenende 12./13.07.2014, Seite 14

für Kanal 0,96 %, Ø Wasseranschlussgebühr 0,46 %, Ø Erschließungskostenbeiträge 1,1 %). Zwei Gewerke am Bau (Maler und Fliesenleger) kosten zusammen weniger als diese Gebühren.



(Quelle: NEUE HEIMAT TIROL, Grafik: Theresa Laner/Daniel Grumser, NHT)

Ein Beispiel, das auf Unverständnis stößt, ist der **Eurocode Statik**, kurz **EC 2**, EN-Norm 1992. Dieser bewirkt nahezu eine Verdoppelung des **Stahlverbrauches**. Am konkreten Beispiel ST 17E mit 30 Wohnungen beträgt die Teuerung mehr als € 100.000,-- oder **mehr als 2 % (!) der gesamten Baukosten**. Umgelegt auf den m<sup>2</sup>-Wohnnutzfläche ca. € 50,--.

Die NHT sieht bei den OIB-Richtlinien 1 bis 5 nicht aber bei der Richtlinie 6, ohne, dass sich die Qualität verschlechtert, ein Einsparpoten-

zial von € 160 bis € 190/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Bezogen auf die gesamten Baukosten gibt sie das Einsparpotenzial mit 10 % bis 15 % an.

Auflistung der bekanntgegebenen Einsparpotenziale in % (Mittelwert)

Sozialbau Wien	14,5 %
Wirtschaftskammer Tirol	7,0 % <sup>96</sup>
Standardausstattungskatalog Oberösterreich	-
NHT	12,5 %
Architekten	12,0 %
Baufirmen	7,0 %
Statiker	12,5 %
Privater Bauträger	15,0 %
<u>Andere GBV's</u>	<u>15,0 %</u>
<u>Durchschnittliches Sparpotenzial</u>	<u>ca. 12,0 %</u>
Meine Einschätzung	10,0 % <sup>97</sup>

Wie die Bauendabrechnungen der NHT gegenüber der Wohnbauförderung für die im Jahre 2013 bezogenen Wohnobjekte allerdings zeigen, gelang es Ø 2,6 % unter den Angemessenen Gesamtkosten der Wohnbauförderung abzurechnen.

Sind die Angemessenen Gesamtbaukosten der Wohnbauförderung also doch angemessen?

<sup>96</sup> Innungsmeister Bau laut Expertenumfrage vom November 2014 4 % bis 10 %

<sup>97</sup> Siehe Tabelle auf Seite 85

## 5) Das Smart-Wohnbauprogramm in Wien:

In den Ausführungen zum Wiener Wohnfonds, gegründet 1984, Flächenbesitz 2.185.825 m<sup>2</sup>, findet sich der aktuelle Schwerpunkt für leistbares Wohnen beim „**Smart-Wohnbauprogramm**“. Die monatliche Miete für diese Smart-Wohnungen darf **höchstens € 7,50/m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche betragen. Als **Finanzierungsbeitrag** sind seitens der Mieter maximal **€ 60,-- je m<sup>2</sup>** Wohnnutzfläche zu bezahlen. Im Vergleich dazu beträgt der maximale Finanzierungsbeitrag bei der NHT bzw. die maximale Kautions **€ 2.000,--/je Wohneinheit**. Auch der Wohnungsschlüssel und die Wohnungsgrößen sind vorgegeben. So müssen vom Typ A und B mindestens 50 %, vom Typ C und D dürfen maximal 50 % gebaut werden.

Typ A (1 Zimmer): maximal 40 m <sup>2</sup>	NHT –
Typ B (2 Zimmer): maximal 55 m <sup>2</sup>	NHT 52 m <sup>2</sup>
Typ C (3 Zimmer): maximal 70 m <sup>2</sup>	NHT < 75 m <sup>2</sup>
Typ D (4 Zimmer): maximal 80 m <sup>2</sup>	NHT < 88 m <sup>2</sup>
Typ 3 (5 Zimmer): maximal 100 m <sup>2</sup>	NHT –

Alle Bauträger die in Wien mit Fördermitteln bauen, **müssen 1/3 Smart-Wohnungen anbieten**. Eine 70 m<sup>2</sup> große „Smart-Wohnung“ darf nicht mehr als € 525,--/Monat kosten. Im Smart-Modell sehe ich das Pendant zum Modell besonderer Mietwohnbau in Tirol.

**Ausblick:** Wie anlässlich des IIR Wohnbauforums am 24. September 2014 in Wien vom Bundesinnungsmeister Bau, Hans-Werner Frömmel berichtet wurde, gab es ein Gespräch mit dem Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB). Eine OIB-Novellierung ist derzeit im Gespräch es lässt Einsparungspotenzial erhoffen.

Ein weiteres Gespräch der Bauinnung mit dem österreichischen Normungsinstitut „Austrian Standards“ ist vorgesehen (Stand 24. September 2014), es wird wohl zwischenzeitlich bereits stattgefunden haben. Bleibt auch hier zu hoffen, dass das Gesprächsziel erreicht wird, dem, wie manche meinen, „**Wildwuchs** der Normen“ zumindest hintanzuhalten. Im Baubereich gäbe es aktuell **24.700 Normen, vor zehn Jahren** wären es nur **10.000** gewesen, so ein Diskussionsteilnehmer bei der Podiumsveranstaltung „Normen als Stolperstein oder Sprungbrett für Tirols Unternehmen?“, vom Dienstag, den 4. November 2014 im Congress Innsbruck. Das Austrian Standards Institute bemerkt, dass Normen immer dann wichtig seien, wenn eine klare Regelung sinnvoll und notwendig ist. Es verweist darauf, dass 85 % der Normen von der EU übernommen sind und Österreich nur für 15 % der Normen verantwortlich ist. Das Austrian Standards Institute

sieht die Normen in Österreich für ein **jährliches Mehr** an innovativer Wirtschaftsleistung in Höhe von rund **€ 2,5 Mrd.**

NS: Möglicherweise könnten auch, sobald erste Erfahrungen nach einer aussagekräftigen Nutzungsdauer vorliegen, Kenntnisse aus dem Büroprojekt des Vorarlberger Architekten Dietmar Eberle gewonnen werden. Kein gewöhnliches und alltägliches Bauprojekt vielmehr ein solches mit „less-tech“ und einer sparsamen Baubiologie, wie zu hören ist.

## 6) Meine Einschätzung des möglichen Einsparungspotenzials:

(Daten der NHT aus den im Jahre 2013 übergebenen Wohnprojekten)

Kostenart	Kostenartanteil		Geschätztes Einsparpotential in %	Kosten nach Einsparungen	
	€	%		€	%
Grundkosten ø	€ 0,65	8,53 %	-25 %	€ 0,49	7,52 %
Baukosten ø	€ 3,68	48,42 %	-10 %	€ 3,32	50,92 %
<b>Bewirtschaftungskosten</b>					
a) Betriebskosten ø	€ 1,38	18,22 %	*siehe nachstehende Bemerkung (-25 % bei Einbeziehung in die Wohnbeihilfe)	€ 1,04	15,95 %*
b) Verwaltungskosten ø	€ 0,23	3,01 %		€ 0,23	3,53 %
c) Heizkosten ø	€ 0,37	4,78 %		€ 0,28	4,30 %*
d) IK/BER ø	€ 0,40	5,32 %		€ 0,40	6,14 %
e) USt. ø	€ 0,88	11,72 %		€ 0,76	(11,72 %)
	<b>€ 7,59</b>	<b>100,00 %</b>		<b>€ 6,52</b>	<b>100,00%</b>

Aussage: Allein durch Einsparungen bei den Grund- und Baukosten im Neubau kann für eine **75 m<sup>2</sup> Wohnung eine monatliche Miete-  
enkung von € 40,- erreicht werden.** (0,62 €/m<sup>2</sup>/Wohnnutzfläche) In Einzelfällen zum Beispiel durch Verzicht hoher Stellplatzvorschriften ist das Einsparpotential höher anzusetzen.

Werden auch die Betriebs- und Heizkosten, zunächst nur mit 25 %, in die Wohnbeihilfe (Mietzins- und Annuitätenbeihilfe) einbezogen ist ei-



ne **monatliche Mietsenkung von € 80,--** möglich. Beachtliche ca. 15 % oder nahezu zwei Monatsmieten über das gesamte Jahr gesehen.

**Besonders negativ** wirkt sich die mit 1. Oktober 2013 vorgenommene Kürzung des Annuitätenzuschusses für **künftige Projekte** aus. Diese **AZ-Kürzung** führt dazu, dass das Bau-Einsparpotenzial gänzlich „aufgefressen“ wird. Auch die für 2015 vorgesehene Erhöhung des Fördersatzes von derzeit 980 €/m<sup>2</sup> auf 1.020 €/m<sup>2</sup>, an sich eine richtige Maßnahme, ändert die vorangeführte Aussage nicht.

Bemerkung: Wie die Tabelle auf der vorherigen Seite zeigt, sind die Bewirtschaftungskosten inklusive der gesamten Umsatzsteuer (mit 89 %) in der Monatsmiete beinahe schon gleich hoch wie die Baukosten. Innerhalb der Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten der größte Kostenanteil. Außer bei den Hausmeisterkosten handelt es sich aber vorwiegend um Drittkosten. Hier sehe ich daher kaum weiteres Sparpotenzial. Allenfalls bei kleineren Projekten und bei Startwohnungen, durch die Übernahme der Hausmeisterarbeiten in Eigenregie.

An den Instandhaltungskosten/Bauerneuerungsrückstellung zu sparen halte ich bei einer langfristigen Betrachtung für gefährlich. Die

Verwaltungskosten werden schon heute bei der NHT nicht in voller gesetzlicher Höhe eingehoben. Außerdem, eine gute Verwaltung ist eine langfristige Vermögenssicherung. An der Umsatzsteuer ist ohnedies nicht zu rütteln.

Obwohl mir bewusst ist, dass eine **Einbeziehung der Betriebskosten (Heizkosten) in die Wohnbeihilfe bzw. Mietzins- und Annuitätenbeihilfe** bauwirksame Fördergelder kürzt, **sehe ich kaum eine andere Möglichkeit**. 2013 betragen die Ausgaben für die Wohnbeihilfe € 10.648.291,--, Ø € 165,--/Ansuchen/Monat. Die Ausgaben für die Annuitäten- und Mietzinsbeihilfe beliefen sich auf € 21.282.904,-- (Land und Gemeinden), Ø Ausgaben € 150,--/Ansuchen/Monat. **Vorschlag: Ein vertretbarer Zuschuss**, zu den nach **oben gedeckelten Betriebskosten (Heizkosten)** in einem moderaten Anfangsausmaß, zunächst 25 %, scheint mir gerechtfertigt.

Eine Variante wäre diese **Beihilfen nur für geringe Einkommen** zu geben. Generell denke ich, dass es die „niedrigen Einkommen“ sind, auf welche im Rahmen dieser Studie das größte Augenmerk zu legen ist. Daher sehe ich in einer Erhöhung der Einkommensgrenzen eine viel geringere Priorität als bei Hilfestellungen für Einkommensschwache. Ich unterschreibe vollinhaltlich die Erklärung des Bischofs der

Diözese Innsbruck, der AK-Tirol und der katholischen Arbeiterbewegung Tirol vom 19. März 2011: „Entscheidungen stets aus der Sicht und Betroffenheit der finanziell Untersten denken und entscheiden.“

Schon bei der Beschlussfassung des TWFG 1991 ist in den stenographischen Protokollen nachzulesen was der damalige Wohnbauförderungsreferent + LR Fritz Astl , heute noch gültig, bemerkte: „Wir werden zunehmend den **Wohnbau** in unserem Land mit dem **sozialen Auge** zu sehen haben.“

Ich gehe auch davon aus, dass hinkünftig erneut die **Rückzahlungskonditionen** der WBF-Darlehen angepasst werden (müssen). Eine diesbezügliche Variante wäre meines Erachtens die **Verzinsung der Darlehen am Verbraucherpreisindex** zu orientieren.

Die NEO's bemerken, dass man als neue Finanzierungsquelle der abschmelzenden WBF-Darlehen im sozialen Wohnbau, die finanzielle Situation der MieterInnen regelmäßig unter die Lupe nehmen muss.

## IX. ZUSAMMENFASSUNG MIT ANALYSEN, FORDERUNGEN, MASSNAHMEN

Wohnen muss leistbar werden. Wie dringend notwendig dies ist, zeigt die Entwicklung der letzten Jahre: 2009 bis 2013 stiegen die geförderten Mieten um 13 % und die privaten Mieten um 17 %. Die Bundesregierung wird sich angeblich im Frühjahr 2015 um das Thema „leistbares Wohnen“ annehmen (ORF „Im Zentrum“ vom 16. November 2014).

Damit dieses Ziel, Wohnraum billiger zu machen, aber auch endlich erreicht wird, müssen mehrere Maßnahmen umgesetzt werden:

Dazu braucht es

- einen verstärkten geförderten Wohnbau und eine Wohnbauoffensive, für die vom Land wesentlich mehr Mittel zur Verfügung gestellt werden, als die angekündigten 20 Millionen Euro.
- Einsparpotenzial muss genutzt werden,
- und Grundvorsorgen sind zu treffen.
- Einkommensschwache müssen stärker unterstützt werden.
- Und nicht zuletzt ist auch ein neues Wohnrecht überfällig.

Ziel muss es sein, für möglichst viele Wohnungssuchende Wohnungen zu bauen. Neben dem geförderten Wohnbau braucht es zwar auch weiterhin den privaten Wohnbau. Der geförderte Wohnbau soll allerdings ein deutliches Übergewicht haben. Leistbare Mietwohnungen mit Kaufoption (allerdings mit Sozialbindung) sind aus meiner Sicht eine gute Alternative zu Eigentumswohnungen.

Das Modell 50:30:20 für große umzuwidmende private Flächen, so vorgesehen im Innsbrucker Arbeitsübereinkommen 2012 bis 2018, ist ein richtungsweisender Ansatz. Dies bedeutet, dass bei einer derartigen Umwidmung 50 % des geschaffenen Wohnraums den geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien unterworfen sein müssen, 30 % einem Personenkreis zur Verfügung stehen müssen, dessen Einkommen um einen festzulegenden Faktor über den geltenden Wohnbauförderungsrichtlinien liegt, und 20 % dem freien Wohnungsmarkt unterliegen dürfen.

### **1. Die Baukosten müssen gesenkt werden**

Die Neubaukosten sind derzeit eindeutig zu hoch.

Dem könnte mit folgenden Maßnahmen begegnet werden:

- Renaissance des „Besonderen Mietwohnbaues“ (BMW)
- Wettbewerb um die Fördermittel (siehe unten)
- Fördersätze jährlich moderat anheben bis zum Ausmaß von mindestens 50 % der angemessenen Gesamtbaukosten. (Lagen diese früher bei 65 % und im „Besonderen Mietwohnbau“ bei sogar 70 %, so waren es 2013 bei den NHT-Mietwohnungen nur noch durchschnittlich 37,04 %).

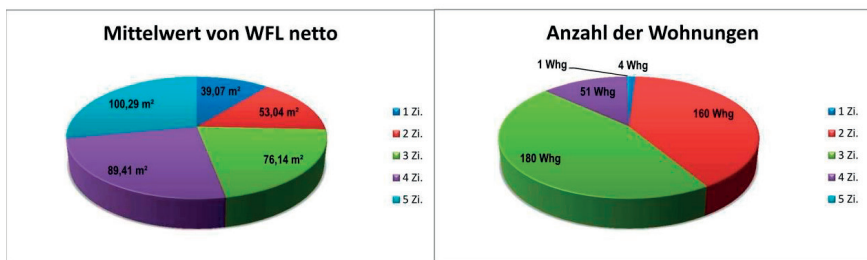
- Rücknahme der mit 1. Oktober 2013 verschlechterten Annuitätenzuschuss-Regelung.
- Einsparpotenzial bei den Baukosten nutzen, die um 10 bis 12 % reduziert werden könnten.

Durchschnittliche Wohnungsgrößen der Projekte 2013

	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.
Mittelwert von WFL netto	39,07 m <sup>2</sup>	53,04 m <sup>2</sup>	76,14 m <sup>2</sup>	89,41 m <sup>2</sup>	100,29 m <sup>2</sup>
% Anteil Wohnungen	1,01%	40,40%	45,45%	12,88%	0,25%

Durchschnittlicher Wohnungsschlüssel der Projekte 2013

	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.
Anzahl der Wohnungen	4 Whg	160 Whg	180 Whg	51 Whg	1 Whg



**5 Sterne für Vorzeige-Bauträger:  
Für einen Wettbewerb um Fördermittel müssen Anreize geschaffen werden**

Liegen die Baukosten im Rahmen der Angemessenheit, werden Fördergelder rasch bereitgestellt. An sich eine gute Situation, die für eine liquide Tiroler Wohnbauförderung spricht, die so längst nicht in allen österreichischen Bundesländern so vorzufinden ist.

Einen Anreiz dafür, die Baukosten besonders niedrig zu halten, vermag dieses System allerdings nicht zu leisten. Unabhängig davon, ob die angemessenen Gesamtbaukosten „gerade noch“ erreicht oder „stärker unterschritten“ werden, wird stets der gleiche Fördersatz gewährt. 2014 lag er bei 980 Euro/m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, seit 1. Jänner 2015 werden je m<sup>2</sup> 1.020 Euro gewährt.

Das heißt: Es braucht dringend einen Anreiz zum kostengünstigen Bauen. Ein Vorschlag wäre z. B., jährlich den Bauträger mit den niedrigsten Jahresbaukosten auszuzeichnen – auf Basis eines objektivierten Beurteilungssystems. Daraus ergäbe sich eine „Win-win-win“-Situation für alle Beteiligten: Für den Mieter wegen der geringeren Kosten, für den Bauträger durch den Imagevorteil im Wettbewerb und für die öffentliche Hand, die weniger Förderungsmittel aufbringen muss.

Wer also sind die ersten „5-Sterne-Bauträger“?

## 2. Die Bauleistung in der Objektförderung muss in den nächsten Jahren um mindestens 20 % erhöht und dabei die Niedrigzinsphase genützt werden.

Tatsache ist, es wird zu wenig gebaut in Tirol.

Dagegen helfen

- eine Wohnbauoffensive vorwiegend in der Objektförderung
- und das Einsparpotenzial bei den Baukosten (s. Pkt. 1)

WBF-Zusicherungen Wohnungsanzahl Neubauten laut Regierungsbeschlüssen ab 1985

Jahr	GBV Mietwohnungen	GBV Eigentumswohnungen	Zwischen-summe	Einfamili- enhäuser	Sonstige*	Summe
2006	1.509 (100%)	85	1.594	630	2.273	4.497  100%
2013	1.231 (-18,42%)	98	1.329	229	1.385	2.943  -34,55%
	<b>-278</b>	<b>+13</b>	<b>-265</b>	<b>-401</b>	<b>-888</b>	<b>-1.554</b>

\*Erläuterung:

Verdichtete Bauweise Subjektförderung Eigentumswohnung, Landesfonds bis 1991, Subjektförderung Wohnbauscheck ab 1993, sonstige Förderschienen mit Darlehen und verlorenen Zuschüssen ab 1993, darin auch Einfamilienhäuser mit Zuschussförderung bzw. Erwerbsförderung inklusive Heimen. Der auffallende Rückgang bei der Einfamilienhausförderung ist wohl darauf zurückzuführen, dass die Wohnbauförderung hier mit der Förderung sehr strenge Energieauflagen verbindet. Die damit verbundenen Kosten sind häufig höher als die Förderung.

Im objektgeförderten Mehrgeschosswohnbereich bauen wir derzeit weniger Wohnungen als im Jahr 2001. „Wir brauchen ein größeres Wohnangebot. Mehr Wohnungen“, so Dr.in Andrea Haselwanter-Schneider im Tiroler Landtag am 11. Dezember 2013, „vergünstigen das Wohnen.“

Mehrmals angekündigt wurden vom Bund Mittel für eine Wohnbauoffensive, im Gespräch waren zunächst 276 Millionen Euro. Für Tirol hätte dies einen Anteil von 25 Millionen Euro bedeutet. Aber die Länder hätten den gleichen Betrag drauflegen müssen, vielleicht war dies der Grund, warum eine Auszahlung unterblieb.

Dann kündigte der damalige Finanzminister Michael Spindlegger für die Jahre 2015 bis 2018 zusätzliche Fördermittel von 180 Millionen Euro an.

Schon diese Reduzierung war ein falsches Signal und zudem, so Landeshauptmann Günther Platter in der Tiroler Tageszeitung vom 26. November 2014, eine „Lex Wien“. Nach seiner Aussage hätten die Länder keine Chance, die Gelder abzuholen, Tirol hätte dann nämlich weitere 1.000 Wohnungen errichten müssen.

Schade, denn die anteiligen Mittel für Tirol, verdoppelt aus Mitteln des Landesbudgets, hätten nahezu 500 zusätzliche geförderte Neubauwohnungen in unserem Land ermöglicht.

Und Mittel für eine Wohnbauoffensive, die dem Namen gerecht wird, müssen in Tirol einfach auch vorhanden sein.

Tabelle 7: Einnahmen und Ausgaben der Wohnbauförderung 2013 (Mio. €)

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Rückflüsse	1.160	20	50	30	40	150	240	210	150	280
Mittel aus Länderbudgets	1.150	50	70	440	270	120	200	40	20	320
Ausgaben gesamt	2.710	70	120	470	310	270	440	250	170	600
Änderungen zu 2012	6%	-27%	-19%	-4%	36%	26%	2%	-6%	-23%	28%

Quelle: Förderungsstellen der Länder, BMF, IIBW.

Dazu meine Berechnung für Tirol:

Rückflüsse 2014	mind. € 210 Mio. *
Bundesmittel 2014	€ 139 Mio. **
<hr/>	
	€ 349 Mio.
Ausgaben 2014	- € 281 Mio. ***
<b>restliche Mittel</b>	<b>€ 68 Mio.</b>

\*Annahme, obiger Wert gilt für 2013, 2014 ist dieser vermutlich eher noch höher

\*\*ohne Zweckbindung

\*\*\*Tiroler Landeszeitung

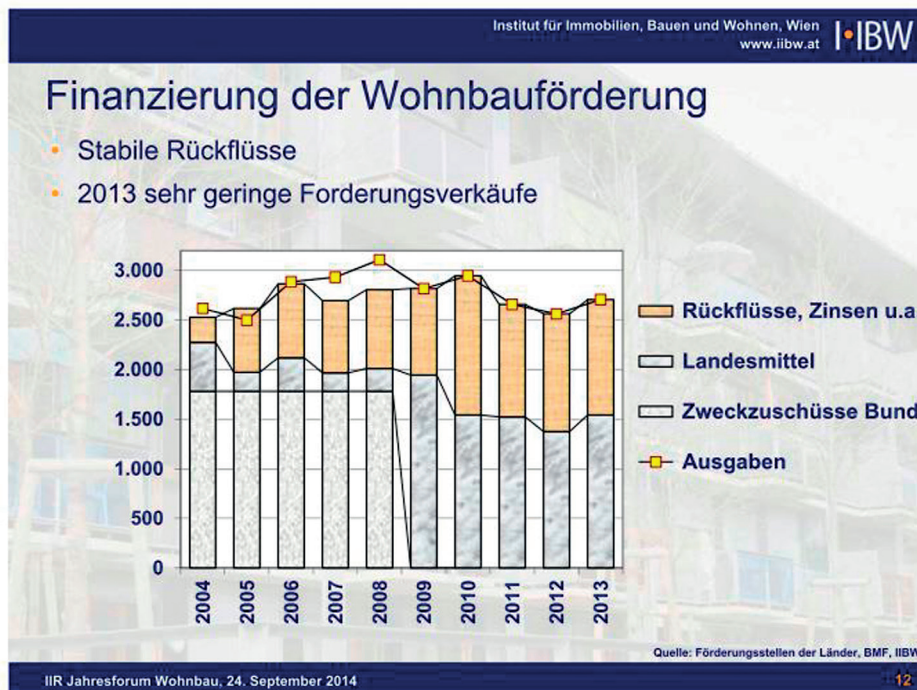
1.000 zusätzliche Wohnungen wären mit Sicherheit zu stemmen, wenn die vorhandenen Mittel zur Gänze der Wohnbauförderung zugute kommen und nicht für andere Zwecke im Landesbudget verwendet werden.

Mit dem Zusatznutzen eines notwendigen kräftigen Impulses für die Bauwirtschaft. Aber selbst wenn die Wohnbauförderung um weitere 20 Millionen Euro aufgestockt werden soll, wie die Tiroler Tageszeitung am 26. November 2014 berichtete, bleibt immer noch einen Überling an Wohnbauförderungsgeldern in Höhe von 48 Millionen Euro.

Deshalb ist eine Wohnbauoffensive nur schwer erkennbar, wenn nicht einmal die vorhandenen Mittel voll eingesetzt, geschweige denn zusätzliche Anstrengungen unternommen werden.

Als die Wohnbauförderung noch Sache des Bundes war, gab es in den Jahren 1982 und 1983 zwei Sonderwohnbauprogramme. Zweimal 5.000 Wohnungen wurden zusätzlich gefördert. (BGBl 165/1982 und BGBl 661/1983 i.d.g.F).

Nun wurde der Bundesregierung ein 6,5-Milliarden-Euro-Programm für 30.000 zusätzliche Wohnungen in fünf Jahren von Bauinnung, Baugewerkschaft, GBV's und S-Bausparkasse übergeben.



### 3. Grundstücke für den geförderten Wohnbau müssen preisgünstiger werden

In Tirol sind Grundstücke für den geförderten Wohnbau nicht nur zu teuer, sondern auch immer schwieriger zu bekommen.

Dagegen helfen:

- aktive Widmungspolitik der Gemeinden
- günstige Baurechte (Der Wert der bebauten Liegenschaft könnte bei Baurechtsende etwa wie in Deutschland berücksichtigt werden. Dort sind zwei Drittel des Verkehrswertes, den ein Sachverständiger ermittelt, abzulösen. Im Gegenzug erhält der Baurechtsgeber das Gebäude.)
- GBV's sollen unter Auflagen und im Einvernehmen mit den Gemeinden Freiland kaufen dürfen,
- dadurch würde ein zweifaches Abführen der Grunderwerbssteuer vermieden.
- Vertragsraumordnung
- Vorsorgeflächen ausweisen, die eventuell an ein WBF-Bonussystem für die Gemeinden gekoppelt werden könnten.
- verstärkte Zusammenarbeit mit dem Bodenfonds



- Der spekulativen Hortung von Grundstücken aus lange zurückliegenden Widmungen durch eine bundesgesetzliche Regelung im Steuerrecht begegnen.
- Höhere Dichten genehmigen, wo es möglich und vom Ortsbild verträglich ist.

Fraglich ist hingegen, ob das Einheben vorgezogener Erschließungskostenbeiträge eine auch tatsächlich sinnvolle Bestimmung ist.

### **Bemerkung zu höheren Dichten**

Die Wohnbauförderungsrichtlinie vom 1. Oktober 2013 schreibt für geförderte Mietwohnungen zur Erreichung des höchsten Fördersatzes von 980 Euro/m<sup>2</sup> eine Nettonutzflächendichte von mehr als 0,55 vor.

Auch die seit 1. Jänner 2015 geltende WBF-Richtlinie sieht diese Dichte vor.

Niedrigere Dichten verteuern die Miete wesentlich, insbesondere weil bei einer NNFLD bis 0,40 kein Annuitätzuschuss mehr gewährt wird. Bei den im Jahre 2013 von der NHT gebauten mehrgeschossigen Mietwohnanlagen betrug die durchschnittliche Dichte 0,71, bedingt zum Teil durch Verdichtungen im Ortsbereich.

Zur Verdeutlichung des enormen Dichteeinflusses dient die nachstehende, theoretische Berechnung:

1. 2013 wurden Förderungszusicherungen für 1.231 Mietwohnungen von der Wohnbauförderung erteilt
2. Annahme:
  - a) durchschnittliche Wohnungsgröße 75 m<sup>2</sup>
  - b) Nettonutzflächendichte 0,56

Ergebnis:

Schon bei einer um 5 % höheren Nettonutzflächendichte, also 0,59, könnten weitere 60 Wohnungen gebaut werden. Diese Zahl entspricht ca. 5 % der Jahresbauleistung 2013.  
– Bei gleichem Grundverbrauch, aber mit geringen Grundkosten für die Mieter!

#### **4. Gemeinden sollen die Vergabe von Baurechten forcieren, etwa auch durch Freilandankauf**

Während in Graz nun im Rahmen eines Sonderwohnbauprogramms leistbare Grundstücke für den geförderten Wohnbau angekauft werden, vergeben die Gemeinden in Tirol noch immer viel zu selten Baurechte.

Dabei hätte eine Vergabe von Baurechten durch die Gemeinden mehrfach positive Auswirkungen:

- Gemeindevermögen wird dadurch langfristig erhöht
- Eingesparte Liquidität der GBV's kann anders genutzt werden (Win-win-Situation für die Nutzer, weil damit der Eigenmitteleinsatz erhöht werden kann)
- Variante: GBV's könnten auch nur die Baubetreuung übernehmen, die Gemeinde bliebe der Bauherr

#### **5. Möglichst viele leerstehende Wohnungen sollen für die Wohnungssuchenden bereitgestellt werden**

Auch in Tirol ist ein Leerstellungspotenzial zu vermuten: Bei 296.712 privaten Haushalten (2011) und 375.583 Wohnungen errechnet sich ein Schlüssel von 1,27 Wohnungen/Haushalt.

Folgende Maßnahmen könnten dazu beitragen, dass brachliegender Wohnraum wieder genutzt werden kann:

- Anmietung durch die öffentliche Hand, dadurch Vermietersicherheit, Weitergabe in Untermiete
- In Wien gab es ein Landesgesetz nach welchem eine verpflichtende Leerstandsmeldung abzugeben war und gleichzeitig eine Leerstandsabgabe entrichtet werden musste. Dieses Landesgesetz wurde vom Verfassungsgerichtshof, weil Bundeszuständigkeit und nicht Landeskompetenz, 1985 aufgehoben. Heute wird von der jungen Generation der SPÖ wieder eine Leerstandsabgabe gefordert und vom Wiener Bürgermeister Dr. Michael Häupl unterstützt.

Der Wunsch nach Einführung von Leerstandsabgaben und Strafzahlungen für spekulativ vom Wohnungsmarkt ferngehaltene Projekte wurde 2014 auch bei den Alpbacher Baukulturgespräche laut.

Seit Jahren fordern auch die Tiroler AK und deren Präsident Erwin Zangerl, leerstehende Häuser endlich wieder zugänglich zu machen.

#### **6. Um privates Wohnen billiger zu machen, muss zuverlässiges Datenmaterial zur Verfügung stehen**

Privates Wohnen ist sehr teuer, leider aber fehlt hier weitestgehend zuverlässiges Datenmaterial. Derzeit wissen wir, dass Innsbruck mit rund 12 Euro pro m<sup>2</sup> Tirols teuerstes Pflaster ist.

Deshalb sollte eine landesweite Erhebung in Angriff genommen werden. Mit den Daten daraus hätte man ein geeignetes Instrument zur Verfügung, um auf überhöhte Mieten reagieren zu können.

In Deutschland etwa wurde eine Mietpreisbremse beschlossen und soll demnächst Gesetz werden.

## **7. Wohnungen müssen nachhaltig leistbar sein**

Derzeit ist die Situation bei geförderten Wohnungen so, dass sie in den Anfangsjahren am günstigsten sind und sich dann aufgrund des WBF-Rückzahlungssystems in mehreren Zeitintervallen sprunghaft verteuern, weil der Annuitätenzuschuss entfällt.

Hier könnte man mit folgenden Maßnahmen gegensteuern:

- Die Rückzahlung der Förderdarlehen sollte generell nach dem Verbraucherpreisindex erfolgen.
- Weil die Rückzahlung der Wohnbauförderungsmittel bei Altdarlehen wesentlich höher ist, sollte diese umgestellt, zumindest aber wesentlich verbessert werden.
- Mittelfristig sollten wieder Förderdarlehen eingeführt werden und die Annuitätenzuschuss-Regelung ablösen.

## **8. Die „Fehlbelegung“ im geförderten Wohnbau sollte thematisiert werden**

Natürlich ist es wünschenswert, wenn gerade in Wohnanlagen Menschen aller Schichten leben und eine soziale Durchmischung stattfindet. Beim geförderten Wohnbau muss allerdings hinterfragt werden, ob der Grundsatz „Einmal gefördert, immer gefördert“ auch für Besserverdiener auf Dauer gelten kann.

Denkbar wäre z. B. ein „Wohn-Solidaritätsbeitrag“ von besser Verdienenden („umgekehrtes Wohnbeihilfensystem“).

## **9. Für Wohnbauforschung müssen Mittel bereitgestellt werden**

Leider findet Wohnbauforschung in Tirol nur sporadisch, eher zufällig statt. Sie wird von der Wohnbauförderung nicht forciert. Deshalb sollten Forschungsmittel wie ehemals in der Bundesförderung bereitgestellt werden.

Deshalb müssen die Forderungen lauten:

- offensives Bewerben durch die Tiroler Wohnbauförderung
- Einbindung auch der großen Grundstückseigentümer, wenn es um das Grundstücksthema geht
- Beratung durch die Mitglieder des Fachausschusses der Wohnbauförderung?

Die Vorteile daraus liegen auf der Hand: Weil man auf diese Art alle Brancheninsider an einem Tisch hat, wird auch eine Konzentration des vorhandenen Potenzials an Wissen erzielt.

## **10. Auch für Betriebskosten braucht es ein Beihilfensystem**

Für einkommensschwache Wohnungsmieter ist vor allem auch eine Hürde, dass die Betriebskosten (Heizkosten) derzeit nicht gefördert werden.

Deshalb wäre eine Stützung durch die Beihilfensysteme erforderlich, zumal es hier kaum Einsparungsmöglichkeiten gibt.

Für den Start sollte man mit einer Stützung im Ausmaß von 25 % beginnen und diese nach oben deckeln.

## **11. Honorare dürfen nicht mehr an den Baukosten bemessen werden**

Weil sich die Honorare etwa für Architekten an den Baukosten orientieren, ist das Interesse an Einsparungen natürlich gering. Denn niedrigere Baukosten bedeuten gleichzeitig auch gekürzte Honorare.

Um das Ziel der Baukostensenkung zu erreichen, braucht es deshalb auch hier ein Umdenken:

- So könnte etwa ein Bonussystem für Baukostenunterschreitungen eingeführt werden.
- Für Bebauungsstudien sollten mindestens zwei Architekten beauftragt werden, da die Baukosten massiv von einer guten Planung abhängen.
- Bei Architektenwettbewerben sollte zudem ein maximaler Kostenrahmen vorgegeben werden, der präzise einzuhalten und mit Kennzahlen abzusichern sein müsste (Kostengarantien verlangen).

## **12. Wohnungsinteressenten brauchen früher Informationen über die Höhe der Wohnbeihilfe**

Wer sich für eine Wohnung im objektgeförderten Neubau interessiert, kann nur sehr schwer entscheiden, ob er sich diese auch leisten kann. Denn es mangelt an frühzeitigen Informationen, ob und wieviel Wohnbeihilfe gewährt wird.

Folgende Maßnahmen könnten eine frühzeitige Orientierung ermöglichen:

- So sollte etwa eine Erstberatung bei der Wohnbauförderung, in den Bezirkshauptmannschaften, beim Land Tirol und beim Stadtmagistrat Innsbruck eingerichtet werden.
- Eventuell könnte von der Wohnbauförderung auch ein eigenes Formular aufgelegt werden für eine Orientierungsberechnung durch die Bauträger.

## **13. Startwohnungen müssen gebaut werden, vor allem in den Ballungsräumen**

Gerade für junge Menschen fehlen immer noch sogenannte Startwohnungen.

Diese sollten folgende Anforderungen erfüllen:

- kleinere Wohnungen bis etwa 40 m<sup>2</sup>
- befristetes Wohnen bis maximal 5 Jahre
- Anlehnung an das System des Besonderen Mietwohnbaus (BMW)

- Wenn die Bewohner dann noch Hausmeistertätigkeiten in Eigenregie durchführen, sinken zusätzlich die Betriebskosten.

#### **14. Man sollte hinterfragen, ob Förderungen nicht stärker unter sozialen Gesichtspunkten zu vergeben sind, statt die einkommensunabhängige Sanierungsoffensive fortzuführen.**

Die einkommensunabhängige Sanierungsoffensive stellt vor allem eine Wirtschaftsförderung dar und bindet hohe Fördermittel. Obwohl sich alle befragten Experten für die Beibehaltung dieser einkommensunabhängigen Förderung durch das Land Tirol aussprachen und das Land diese auch 2015 fortsetzen wird, ist abzuwägen, ob die Prioritäten nicht stärker unter sozialen Gesichtspunkten gesetzt werden sollten.

Dann könnten die Ausgaben für Förderungen, die im Voranschlag für 2013 mit 36 Millionen und für 2014 mit 48 Millionen Euro budgetiert waren, halbiert werden – zu Gunsten von zusätzlichen 250 geförderten Neubauwohnungen im Besonderen Mietwohnbau (BMW).

#### **15. Schaffung eines einheitlichen reformierten Bundes-Wohnrechts**

Die Wohnrechtsgesetze sind für Normalbürger unverständlich, selbst für Fachleute schwierig. Deshalb sollte mit entsprechenden Initiativen im Nationalrat ein reformiertes Bundes-Wohnrecht forciert werden.

Von allen Herausforderungen für die Wohnpolitik steht die Forderung nach einem reformierten Bundes-Wohnrecht ganz oben auf der Agenda. Schon Justizministerin Beatrix Karl versprach eine große Mietrechtsreform. Ein Jahr und einen Justizminister später klingt es verdächtig ähnlich. Minister Wolfgang Brandstätter kündigte Ergebnisse einer Arbeitsgruppe nicht vor dem Frühherbst 2014 an.

Aber Fehlanzeige: Das Mietrecht sei ein extrem dickes Brett aus Hartholz, das Bohren überlässt er nun dem Parlament.

Beispiel Mietvertrag:

In der Schweiz besteht ein Mietvertrag aus einer DIN-A4-Seite. Maklergebühren gibt es dort nicht, so Prof. Christoph Luxinger vom Institut für Städtebau an der UNI Wien. Er sei sich allerdings nicht sicher, ob dies auch in Österreich gelinge. Zuletzt wurde bei einer Pressekonzferenz am 4. Dezember 2014 ein Entwurf der SPÖ für eine Mietrechtsnovelle 2015 – das erste österreichische Universalmietrechtsgesetz - vorgestellt.

## **16. Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Möglichkeiten verstärkt zur Kostensenkung beitragen**

Tirols Gemeinden tragen derzeit sehr unterschiedlich zum kostengünstigen Wohnen bei (§ 14 TWFG 1991).

Tatsächlich könnten sie im Rahmen ihrer Möglichkeiten viel stärker dazu beitragen:

- Anreiz dafür könnte etwa ein WBF-Bonus sein (BMW-Modell)
- Sie könnten aber auch Widmungswerkzeuge nutzen, auf maximale Gebühren/Einnahmen verzichten, die Stellplatzvorschriften auf ein vertretbares Maß reduzieren oder die Baudichten um ein vertretbares Maß erhöhen etc.

## **17. Mehr Anreize schaffen für Menschen, die ihre Wohnung gegen eine kleinere tauschen möchten**

Für „Umsiedler“, die bereit sind, eine (zu groß gewordene) Wohnung aufzugeben und stattdessen in eine kleinere zu ziehen, fehlen nach wie vor Anreize. Der Tausch muss ihnen schmackhaft gemacht werden, und sie müssen natürlich auch die Vorteile erkennen.

So könnte jenen, die in eine kleinere Wohnung ziehen, z. B. eine einmalige „Wohnungswechselprämie“ gewährt werden, die wiederum langfristig vom Nachmieter „verwohnt“ wird (neventuell mit begleitender Unterstützung durch die Wohnbeihilfe?)

## **18. Wir brauchen eine umfassende Übersicht über Angebote im geförderten Wohnungsneubau in Tirol**

Es fehlt noch immer eine tirolweite Information für Wohnungssuchende über das Angebot im geförderten Neubau. Eine solche Plattform sollte umgehend geschaffen und eventuell durch die Bauträger verwaltet werden.

## **19. Verschlechterungen durch die Kürzung des Annuitätenzuschusses müssen neutralisiert werden**

Die mit 1. Oktober 2013 vorgenommene Kürzung des Annuitätenzuschusses hat das Wohnen in den danach errichteten Neubauprojekten wesentlich verteuert. Dies lässt die Mieten pro m<sup>2</sup> von durchschnittlich 7,59 Euro (2013) auf vermutlich 9 Euro (ab 2015) steigen. Um dies auszugleichen und eine Kostenexplosion zu vermeiden, werden die Darlehenslaufzeiten verlängert. Weil diese Möglichkeit aber schon jetzt genutzt werden muss, fehlt sie später, um die Kosten - falls nötig - senken zu können, wenn z. B. die Zinsen steigen.

Besser wäre eine moderatere Kürzung des Annuitätenzuschusses und als Ausgleich zusätzlich eine erhöhte Kreditförderung.

## **20. Einheitliche Regelungen in allen Tiroler Gemeinden für Mietzins- und Annuitätenbeihilfen**

Derzeit ist der Zugang zu Mietzins- und Annuitätenbeihilfe in den 278 Tiroler Gemeinden sehr unterschiedlich geregelt.

Eine Vereinheitlichung ist längst überfällig, eine Einteilung der Orte in Klassen wäre dabei aber durchaus vorstellbar. Es bräuchte lediglich entsprechende Initiativen im Tiroler Gemeindeverband und eine Beschlussfassung im Tiroler Landtag.

## **21. Die NHT muss die Verwaltungskosten für Mietwohnungen senken**

Obwohl der Aufwand geringer ist, sind die Verwaltungskosten für Mietwohnungen bei der NHT höher als jene für fremdverwaltete Eigentumswohnungen. Dies, obwohl für Eigentumswohnungen mit jährlich 267,60 Euro ein höherer Verwaltungskostensatz gesetzlich genehmigt wurde, als für Mietwohnungen mit 217,20 Euro.

Grund dafür ist der am Markt herrschende Wettbewerb.

Weil Mieter als „hauseigene Kunden“ nicht benachteiligt werden sollen, wären entsprechende Entscheidungen in den zuständigen Firmengremien zu treffen.

## ANLAGENÜBERSICHT

- 1) Übersicht über die Tiroler Gemeinnützigen
- 2) Voranschlag/Regierungsvorlage Landesbudget 2014, Wohnbauförderung in Tirol
- 3) Kosten der Grundstücke in Tirol, Gewinn vom Mai 2014
- 4) Baukostenzusammenstellung der NHT für die Tiroler Wohnbauförderung
- 5) Standardausstattungskatalog Oberösterreich – Teil 1
- 6) Zumutbarkeitstabelle Wohnbeihilfe in Tirol
- 7) Politikeraussagen bei IIR Wohnbauforum in Wien am 24.09.2014
- 8) Expertenumfrage



# STICHWORTVERZEICHNIS

Alpbacher Baukulturgespräche.....	22, 39, 79, 100
Alter der Wohnungssuchenden im Neubaubereich der NHT Projekte 2013.....	57
Anlagen.....	117
Annuitätenzuschuss - Kürzung.....	68, 86
Annuitätenzuschüsse (AZ) - Angaben der Tiroler Wohnbauförderung 2009-2014.....	68
Arbeitslose und Arbeitslosenquote.....	41
Arbeitsübereinkommen der Stadt Innsbruck.....	5, 89
Architektenwettbewerbe.....	77, 78, 106
Austrian Standards (Normeninstitut).....	83
AZ Kürzung muss zurückgenommen und neutralisiert werden.....	114
Barrierefreiheit.....	22
Baubetreuung.....	99
Bauerneuerungsrückstellung.....	86
Bauhöhen.....	25
Baukoordinationsgesetz.....	23
Baukosten - Kostentreiber.....	20, 21
Baukosten im Eigentumswohnbau.....	30
Baukosten im Mietwohnbau.....	30
Baukosten, angemessene.....	16, 17, 81
Baukostenanteil - Grundkostenanteil.....	35
Baukostensenkung - Vorschläge.....	72-81
Baukostenvergleich 2003/2013 NHT.....	19
Baukostenvergleich in Österreich.....	35, 36
Bauleistung in der Objektförderung muss um mind. 20 % erhöht werden.....	93
Baurecht/Verkehrswert BRD.....	97
Baurechtsforcierung durch Gemeinden.....	99
Bebauungsstudienwettbewerbe.....	106
Behindertenmaßnahmen.....	70
Besonderer Mietwohnbau.....	27, 28, 29
Betriebs- und Heizkosten, Beihilfenstützung.....	105
Betriebskosten.....	31
Betriebskosten, Einbeziehung in die Wohnbeihilfe.....	85, 87
Bevölkerungszuwachs in Tirol.....	3
Bewirtschaftungskosten im Vergleich zu den Baukosten.....	86
Bischofsaussage zu Einkommenschwache.....	87
Bodenfonds.....	14, 54, 97
Bonussystem für Baukostenunterschreitungen.....	106
Brandschutz.....	22
Bundessonderwohnbauprogramme 1982 und 1983.....	96
Darlehen der AK-Tirol.....	71
Delogierungen.....	5
Dichten.....	14, 25, 97, 98
Eigenheim in Tirol.....	52-56
Eigenheim in Tirol - Grundkostenvergleich in Bezirksorten.....	53
Eigenkapital NHT.....	5
Eigenmittlersatzdarlehen.....	49
Eigentumswohnungen freifinanziert - gebrauchte Wohnungskosten in Tirol.....	47
Eigentumswohnungen freifinanziert - Neubaukosten in Tirol.....	47
Eigentumswohnungen gefördert - Kosten NHT.....	50
Einkommen der NHT-Neubaukunden 2013.....	59
Einkommen und Pensionen - Vergleich.....	48
Emissionen Treibhausgas.....	33
Endabrechnungen WBF.....	81

Energieverbrauch in Österreich.....	34
Erschließungskostenbeitrag - vorgezogener.....	54
Eurocode Statik.....	80
Fachausschuss WBF.....	18
Familienstruktur der NHT-Neubaukunden 2013.....	60
Finanzierungskosten .....	25
Förderkredite der Tiroler WBF für Miet- und Eigentumswohnungen 2005, 2009, 2013.....	67
Förderquote Miet-, Eigentumswohnungen in Tirol .....	49
Fördersatz WBF-Tirol im Mehrgeschoßbereich .....	18
Forderungen.....	91–116
Freilandankauf durch die Gemeinden.....	54
Freilandankauf durch GBV's.....	97
GBV Wohnungen .....	43
Gemeindegebühren.....	80
Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Möglichkeiten verstärkt zur Kostensenkung beitragen.....	111
Gewerke, 5 kostengünstigste .....	74
Gewerke, 5 teuerste .....	74
Gewerkskosten % NHT-Projekte 2013 .....	73
Graue Energie.....	33
Grunderwerbssteuer.....	97
Grundkosten, angemessene.....	11
Grundkostenanteil bei Eigenheimen.....	53
Grundstücke für den geförderten Wohnbau müssen preisgünstiger werden.....	97
Grundstückshortung, bundesgesetzliche Neuregelung.....	97
Grundstückssonderwohnbauprogramm in Graz.....	99
Grundverbrauch in Österreich .....	15
Gutachterflut.....	22
Haushalte/Wohnungen .....	100
Haushaltgrößenentwicklung .....	61
Hausmeister .....	31
Hausmeistertätigkeiten in Eigenregie .....	108
Heiz- und Betriebskostenstützung .....	105
Heizkosten .....	31
Heizkosten, Einbeziehung in die Wohnbeihilfe .....	85, 87
Honorarsystem ändern.....	106
Immobilienvertragssteuer .....	15
Impulsförderung .....	27
Informationsstelle über den geförderten Wohnungsneubau in Tirol.....	113
Kostendeckungsprinzip .....	4
Kundenanalyse NHT .....	57–61
Laufzeitverlängerung bei Darlehen.....	70
Lebenszykluskosten .....	34
Leerstand soll erhoben und nach Möglichkeit Wohnungssuchenden zugute kommen.....	100
Leerstand, Wiener Landesgesetz .....	100
Less-Tech .....	72
Lifte .....	24
Maklerhonorar .....	37
Mieten gefördert .....	43–44
Mieten im Neubau (NHT 2013).....	44
Mieten, allgemeine Ausführungen .....	35–37
Mietensteigerung, geförderte/private zwischen 2009 - 2013.....	90
Mietenvergleich .....	38
Mietkomponenten NHT-Projekte 2013.....	30
Mietverträge, befristete.....	37
Mietwohnungen mit Kaufoption .....	45–46
Mietwohnungsanteil in Österreich.....	4

Mietzins- und Annuitätenbeihilfe .....	65, 66, 85, 87, 115
Mietzins- und Annuitätenzuschuss muss vereinheitlicht werden .....	115
Nachfragemarkt .....	36
Nettojahreseinkommen .....	53
Neubaukosten müssen gesenkt werden .....	91
Neubaumieten der NHT (Projekte aus 2013) .....	44
Niedrigenergiehaus .....	32
Normen .....	22, 72, 83
Objektförderung .....	67
OIB .....	20, 21, 23, 75, 80, 83
Orientierungsberechnung über Beihilfen für künftige Wohnungsnutzer .....	107
Passivhaus .....	32, 34, 79
Planungskennzahlen .....	24
Qualität .....	2, 22, 24, 78, 79, 80
Reihenhaus, gefördert .....	51
Rückzahlungskonditionen der WBF .....	88
Smart-Wohnbauprogramm Wien .....	82
Solaranlagen .....	34
Sozialbau - Einsparungspotenzial .....	75
Soziale Prioritätensetzung in den einkommensabhängigen Sanierungen .....	109
Sparpotenzial, eigene Einschätzung (Berechnung) .....	85
Standardausstattungskatalog .....	2, 23, 79, 81, 117
Standardausstattungskatalog Oberösterreich .....	23
Startwohnungen .....	86, 108
Stellplätze .....	76
Stellplätze bei den NHT Projekten 2013 .....	78
Subjektförderungsausgaben der WBF Tirol für verdichtete Bauvorhaben .....	68
Südtiroler Baulandbeschaffungsverfahren .....	13
Treibhausgasemissionen .....	33
Vertragsraumordnung .....	54, 97
Verwaltungskosten, Eigentum .....	31
Verwaltungskosten, Miete .....	31
Vorbehaltsflächen .....	54
WBF-Bonussystem .....	97
Wettbewerb um Fördermittel .....	92
Widmungskompetenz der BürgermeisterInnen .....	12
Widmungspolitik .....	14, 53, 97
Widmungswerkzeuge .....	54
Wirtschaftskammer Tirol - Einsparpotenzial .....	76–77
Wirtschaftswachstum .....	26
Wohnanteil am privaten Konsum, Vergleich einzelner Staaten .....	42
Wohnbauförderung, Finanzierung .....	96
Wohnbauförderung, Verlängerung .....	7
Wohnbauförderungsdaten Tirol .....	65–70
Wohnbauförderungsmittel 2009 - 2014 .....	65
Wohnbauförderungsvermögen .....	9
Wohnbauforschung, offensives Bewerben .....	104
Wohnbauoffensive .....	95–96
Wohnbauschek .....	67
Wohnbedarf in Tirol .....	62–63
Wohnbedarfsbestätigungen .....	63
Wohnbeihilfe .....	33, 44, 65, 66, 85, 87, 107, 112, 117
Wohnen muss nachhaltig leistbar sein .....	102
Wohnen privat, Datenlage schaffen .....	101
Wohngerechtigkeit, Wohnsoli? .....	103
Wohngesundes Wohnen .....	64

Wohnkostenanteil am Einkommen .....	39
Wohnrecht neu soll ehestmöglich geschaffen werden .....	110
Wohnstarthilfe .....	49, 67
Wohnungsgrößen - Vorgaben (Smart + NHT) .....	82
Wohnungstausch muss erleichtert werden .....	112
Wohnungswechselprämie .....	112
Zinsen .....	25–26
Zusammenfassung/Vorschläge .....	89–90
Zweckbindung .....	8, 95

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AZ	Annuitätenzuschuss
Bau KG	Baukoordinationsgesetz
BKI	Baukostenindex
BK	Betriebskosten
BMW	Besonderer Mietwohnbau
GBV	Gemeinnützige Bauvereinigung
HK	Heizkosten
IK/BER	Instandhaltungskosten/Bauerneuerungsrückstellung
IIG	Innsbrucker Immobiliengesellschaft
LCC	Life-Cycle-Costing (Lebenszykluskosten)
NHT	Neue Heimat Tirol
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
TBO	Tiroler Bauordnung
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz
TVB	Technische Bauvorschriften
TWFG	Tiroler Wohnbauförderungsgesetz
VK	Verwaltungskosten
VPI	Verbraucherpreisindex
WBF	Wohnbauförderung
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz



## Gemeinnützige Mitglieder in Tirol

### Firma

ALPENLÄNDISCHE HEIMSTÄTTE - Alpenländische Heimstätte, gemeinn. Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

FRIEDENSWERK TIROL - "Tiroler Friedenswerk" gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

LANDHEIM - Gemeinn. Wohnungsbau- und Siedlungsges.m.b.H. Landheim

NEUE HEIMAT - NEUE HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGesmbH

OSG - Osttiroler Gemeinnützige Wohnungs- u.Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.

SIEDLERBUND - Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes reg.Gen.m.b.H.

STUDENTENHAUS - Internationales Studentenhaus, gemeinnützige Ges.m.b.H.

TIGEWOSI - Tiroler gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH.

VELDIDENA - Gemeinn. Wohnungs- u. Verwaltungsgenossenschaft "VELDIDENA 1902" in Innsbruck, reg.Gen.m.b.H.

VOLKSHEIM - "Volksheim", Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.

WATTENSER - Wattenser gemeinnützige Wohnungs-Verwaltungs-Gesellschaft m.b.H.

WOHNUNGSEIGENTUM - "Wohnungseigentum", Tiroler gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

### Adresse

Viktor-Dankl-Straße 6  
6020 Innsbruck

Siemensstraße 24a  
6063 Rum

Südtiroler Platz 8  
6020 Innsbruck

Gumpstraße 47  
6020 Innsbruck

Beda-Weber-Gasse 18  
9900 Lienz

Ing.-Etsel-Straße 11  
6020 Innsbruck

Rechengasse 7 (Innrain)  
6020 Innsbruck

Fürstenweg 27  
6020 Innsbruck

Ing.-Etsel-Straße 11  
6020 Innsbruck

Roseggerstraße 20  
6020 Innsbruck

Ludwig-Lassi-Straße 15  
6112 Wattens

Südtiroler Platz 8  
6010 Innsbruck

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband [www.gbv.at](http://www.gbv.at)

# Voranschlag

des Landes Tirol für das Jahr

# 2014

Regierungsvorlage

Haushalt	Ansatz	Stelle	Untergliederung	Ausgaben			PolRef	Anweisende Stelle	Deckungsklasse	VA 2014	VA 2013	RA 2012
										in Euro	in Euro	in Euro

1 482			Wohnbauförderung									
1 48210			Förd.n.TWFG1991(Rückfl.,Verw.BWSF u.WWF)									
1 482104	7305	101	Annuitätenzuschuss an Gemeinden	06	5520	407	2.500.000		2.500.000		2.170.872	
1 482104	7661	101	Annuitätenzuschuss an gemeinnützige Gesellschaf.	06	5520	407	22.650.000		21.350.000		21.643.195	
1 482104	7673	101	Annuitätenzuschuss an sonstige Bauträger	06	5520	407	100		100		0	
1 482104	7681	101	Annuitätenzuschuss an Einzelpersonen	06	5520	407	649.900		649.900		579.702	
1 482104	7681	102	Beihilfen	06	5520	407	12.000.000		11.500.000		10.738.017	
1 482104	7681	108	Zuschüsse (Familienunterstütz., Wohnbauschchecks)	06	5520	407	16.600.000		16.500.000		15.279.702	
1 482106	2404	000	Darlehen an Gemeinden	06	5520	407	5.000.000		7.000.000		2.958.404	
1 482106	2446	000	Darlehen an gemeinnützige Gesellschaften	06	5520	407	71.100.000		68.000.000		93.828.965	
1 482106	2470	000	Darlehen an Einzelsiedler	06	5520	407	53.000.000		53.000.000		48.891.996	
1 482106	2471	000	Darlehen an sonstige Bauträger	06	5520	407	5.000.000		4.400.000		7.310.671	
1 482106	2479	000	Darlehensvorschüsse	06	5520	407	100		100		0	
1 482106	2982	129	Rück.- Darlehen an gemeinnützige Gesellschaften	01	7000	000	0		0		24.000.000	



# Ausgaben

Haushalt	Ansatz	Stelle	Untergliederung	PolRef	Anweisende Stelle	Deckungsklasse	VA 2014	VA 2013	RA 2012
							in Euro	in Euro	in Euro
482108	2982	830	Rücklage Wohnbauförderung	06	5520	407			
482108	6570	000	Geldverkehrsspesen	06	5520	407	100	100	2.868.342
482108	7100	006	Kapitalertragssteuer	06	5520	407	100	100	0
482108	7297	000	Übrige Ausgaben	06	5520	407	100	100	0
482108	7299	000	Abschreibung von Forderungen	06	5520	407	7.309.900	6.592.300	5.866.218
			Summe Teilabschnitt 1/48210				100	100	100.915
			Summe Unterabschnitt 1/482				195.810.400	191.492.800	236.236.999
							195.810.400	191.492.800	236.236.999
483			<i>Förderung der Wohnhaussanierung</i>						
48310			Förderung nach dem Wohnhaussanierungsgesetz						
483104	7305	101	Annuitätenzuschuss an Gemeinden	06	5520	407	1.300.000	1.000.000	955.930
483104	7661	101	Annuitätenzuschuss an gemeinnützige Gesellschaf.	06	5520	407	1.500.000	1.000.000	1.092.491
483104	7673	101	Annuitätenzuschuss an sonstige Bauträger	06	5520	407	1.000.000	1.000.000	1.046.971
483104	7681	101	Annuitätenzuschuss an Einzelpersonen	06	5520	407	14.200.000	13.000.000	12.078.094
483104	7681	102	Beihilfen	06	5520	407	100	100	0
483104	7681	109	Zuschüsse	06	5520	407	30.000.000	20.000.000	17.742.105
483106	2404	000	Darlehen an Gemeinden	06	5520	407	100	100	0
483106	2446	000	Darlehen an gemeinnützige Gesellschaften	06	5520	407	100	100	0
483106	2470	000	Darlehen an Einzelsiedler	06	5520	407	100	100	0
483106	2471	000	Darlehen an sonstige Bauträger	06	5520	407	100	100	0
483106	2610	001	Bürgschaftszahlungen nach WSG (WVG)	06	5520	407	100	100	0
			Summe Teilabschnitt 1/48310				100	100	0
			Summe Unterabschnitt 1/483				48.000.600	36.000.600	32.915.591
							48.000.600	36.000.600	32.915.591
485			<i>Bundes-Sonderwohnbaugesetze</i>						
48500			Bundes-Sonderwohnbaugesetze						
485004	7661	103	Annuitätenzuschuss - Sonderwohnbauprogramm	06	5520	000	600.000	700.000	863.847
485004	7661	107	Annuitätendienst - Sonderwohnbauprogramm (Bund)	06	5520	000	600.000	700.000	906.822
485008	7220	000	Rückersätze von Einnahmen	06	5520	000	500.000	150.000	33.389
			Summe Teilabschnitt 1/48500				1.700.000	1.550.000	1.804.058
			Summe Unterabschnitt 1/485				1.700.000	1.550.000	1.804.058
486			<i>Förderung von Massnahmen nach § 15 TWFG 1991</i>						
48600			Förderung von Massnahmen nach § 15 TWFG 1991						
486004	7355	000	Zuwendungen für Investitionszwecke an Gemeinden	06	5520	407	100	100	0
486004	7673	102	Zuschüsse an gemeinnützige Gesellschaften	06	5520	407	100	100	0
486004	7673	103	Zuschüsse an sonstige Bauträger	06	5520	407	100	100	0
486004	7681	102	Beihilfen	06	5520	407	100	100	0
486004	7681	110	Zuschüsse (Wohnbauschchecks)	06	5520	407	100	100	0
486006	2404	000	Darlehen an Gemeinden	06	5520	407	1.700.000	1.700.000	1.401.150
486006	2446	000	Darlehen an gemeinnützige Gesellschaften	06	5520	407	100	100	0
486006	2447	000	Darlehen für Dienstnehmerwohnungen	06	5520	407	100	100	0
486006	2470	000	Darlehen an Einzelsiedler	06	5520	407	0	1.000.000	198.702
486006	2471	000	Darlehen an sonstige Bauträger	06	5520	407	7.399.700	8.999.700	6.901.250
486006	2472	000	Darlehen (Wohnstarthilfen)	06	5520	407	100	100	0
486006	2473	000	Darlehen für Dienstnehmerwohnungen	06	5520	407	1.000.000	1.000.000	0
486009	7298	066	Wohnbauforschung und Marketing	06	5520	000	900.000	0	0
			Summe Teilabschnitt 1/48600				200.000	200.000	230.909
			Summe Unterabschnitt 1/486				11.200.400	12.900.400	8.732.011
							11.200.400	12.900.400	8.732.011

Haushalt	Ansatz	Stelle	Untergliederung	Ausgaben	PolRef	Anweisende Stelle	Deckungsklasse	VA 2014	VA 2013	RA 2012
								in Euro	in Euro	in Euro
1 489				<i>Sonstige Massnahmen</i>						
1 48910				Schaffung von Wohnungen für Landesbedienstete	06	5520	408	100	100	0
1 489105	7790	000		Sonstige Zuwendungen für Investitionszwecke	06	5520	408	210.000	230.000	173.250
1 489107	2461	000		Darlehen z. Schaffung v. Wohnungen f. Landesbed.				210.100	230.100	173.250
				Summe Teilabschnitt 1/48910				210.100	230.100	173.250
				<i>Summe Unterabschnitt 1/489</i>				<u>259.191.500</u>	<u>244.443.900</u>	<u>282.066.575</u>
				<i>Summe Abschnitt 1/48</i>				<u>799.895.300</u>	<u>751.457.200</u>	<u>777.598.582</u>
				<i>Summe Gruppe 1/4</i>						



# GEWINN

DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN FÜR IHREN PERSÖNLICHEN VORTEIL

€ 5,- | Erscheinungsort Wien, Verlagspostamt 1071 Wien, P.b.b. „02Z032200M“ | www.gewinn.com | 33. Jahrgang, 5/14 | Mai 2014

## GEWINN-Übersicht:

Wie viel die Grundstücke in allen 2.354 Gemeinden Österreichs kosten

# Baugründe:

## Der Preisanstieg lässt nach!



**GEWINN**  
Aktion

Wir schätzen den Wert Ihrer Wohnung, Ihres Hauses und Ihres Grundstücks



**REALITÄTEN-EXTRA** 52 Seiten mit den schönsten Immobilienangeboten

**DOLLAR, FRANKEN, YEN** So profitieren Sie von Währungsschwankungen

**JUNGUNTERNEHMER 2014** Machen Sie mit beim größten Gründerwettbewerb des Landes

**CABRIOS** Die neuen von Audi und BMW im Test und welche Modelle diesen Sommer noch kommen





TIROL		
9913 Abfaltersbach	80,- 110,-	↗
6067 Absam	400,- 600,-	→
6215 Achenkirch	150,- 250,-	→
9951 Ainet	56,- 76,-	
6071 Aldrans	488,- 660,-	
6236 Alpbach	250,- 350,-	↗
9908 Amlach	150,- 170,-	↗
6020 Ampass	370,- 500,-	
6300 Angath	176,- 238,-	
6300 Angerberg	195,- 264,-	
9912 Anras	48,- 65,-	
6471 Arzl im Pitztal	80,- 150,-	→
6274 Aschau im Zillertal	220,- 300,-	↗
9911 Assling	63,- 63,-	→
6370 Aurach bei Kitzbühel	500,- 1.500,-	↑
9991 Außervillgraten	50,- 67,-	
6094 Axams	450,- 550,-	↑
6653 Bach	45,- 60,-	↗
6323 Bad Häring	230,- 250,-	↗
6121 Baumkirchen	380,- 440,-	→
6622 Berwang	100,- 136,-	
6633 Biberwier	96,- 130,-	→
6621 Bichlbach	90,- 100,-	→
6091 Birgitz	401,- 543,-	
6290 Brandberg	88,- 119,-	
6234 Brandenburg	99,- 133,-	
6252 Breitenbach am Inn	200,- 300,-	↑
6600 Breitenwang	109,- 148,-	
6364 Brixen im Thale	300,- 700,-	↑
6230 Brixlegg	252,- 341,-	↗
6262 Bruck am Ziller	172,- 232,-	
6200 Buch bei Jenbach	211,- 285,-	
9991 Dölsach	91,- 123,-	
6341 Ebbs	211,- 286,-	
6212 Eben am Achensee	300,- 406,-	
6600 Ehenbichl	104,- 141,-	↗

PLZ	Gemeinde	Preise/m <sup>2</sup> von bis	Trend
<b>TIROL (Fortsetzung)</b>			
6632	Ehrwald	137,- 186,-	
6652	Elbigenalp	64,- 86,-	
6082	Ellbögen	180,- 250,-	↗
6352	Ellmau	424,- 573,-	↑
6644	Elmen	40,- 50,-	↗
6343	Erl	133,- 179,-	
6525	Faggen	210,- 250,-	↗
6528	Fendels	104,- 141,-	→
6391	Fieberbrunn	180,- 300,-	↗
6295	Finkenbergring	171,- 231,-	
6533	Fiss	180,- 250,-	→
6403	Flauring	202,- 274,-	
6500	Fließ	123,- 166,-	
6572	Flirsch	130,- 165,-	↗
6600	Forchach	50,- 68,-	
6122	Fritzens	320,- 350,-	↗
6263	Fügen	277,- 375,-	
6263	Fügenberg	210,- 284,-	
6166	Fulpmes	290,- 392,-	
9905	Gaimberg	200,- 300,-	→
6200	Gallzein	197,- 267,-	
6563	Galtür	140,- 189,-	
6281	Gerlos	250,- 350,-	↗
6280	Gerlosberg	77,- 105,-	
6060	Gnadenwald	359,- 486,-	
6353	Going am Wilden Kaiser	355,- 1.000,-	↑
6091	Götzens	500,- 600,-	↗
6651	Gramais	38,- 52,-	
6673	Grän	132,- 178,-	→
6156	Gries am Brenner	171,- 231,-	
6182	Gries im Sellrain	108,- 146,-	→
6500	Grins	219,- 296,-	↑
6094	Grinzens	207,- 280,-	
6150	Gschnitz	100,- 160,-	→
6433	Haiming	125,- 169,-	
6280	Hainzenberg	110,- 170,-	↗
6060	Hall in Tirol	392,- 531,-	↗
6263	Hart im Zillertal	250,- 500,-	↑
6651	Häselgehr	34,- 46,-	→
6401	Hatting	219,- 296,-	
9920	Heinfels	90,- 121,-	→
6611	Heiterwang	81,- 110,-	
6600	Hinterhombach	33,- 44,-	→
6283	Hippach	230,- 350,-	→
6395	Hochfilzen	150,- 170,-	↗
6600	Höfen	90,- 121,-	
6654	Holzgau	61,- 82,-	
6361	Hopfgarten im Brixental	220,- 400,-	↗
9961	Hopfgarten in Deferegggen	40,- 40,-	→
6460	Imst	192,- 260,-	
6491	Imsterberg	103,- 140,-	
9932	Innervillgraten	48,- 64,-	→
6020	Innsbruck, Amras	450,- 800,-	↑
6020	Innsbruck, Arzl	500,- 1.000,-	→
6020	Innsbruck, Hötting	700,- 1.200,-	↑
6020	Innsbruck, Hungerburg	600,- 1.000,-	↗
6020	Innsbruck, Igls	450,- 800,-	↗
6020	Innsbruck, Kranebitten	400,- 500,-	→
6020	Innsbruck, Mühlau	400,- 700,-	→
6020	Innsbruck, Olympisches Dorf	400,- 500,-	→
6020	Innsbruck, Pradl	450,- 600,-	→

PLZ	Gemeinde	Preise/m <sup>2</sup> von bis	Trend
6020	Innsbruck, Reichenau	400,- 500,-	→
6020	Innsbruck, Saggen	700,- 900,-	↗
6020	Innsbruck, Sieglanger/ Klosteranger	400,- 500,-	→
6020	Innsbruck, Wilten	500,- 700,-	→
6401	Inzing	265,- 359,-	
6561	Ischgl	710,- 961,-	
9991	Iselsberg-Stronach	100,- 150,-	↗
6305	Itter	200,- 350,-	↗
6200	Jenbach	274,- 371,-	
6474	Jerzens	85,- 100,-	→
6373	Jochberg	400,- 800,-	↑
6691	Jungholz	139,- 188,-	
6655	Kaisers	40,- 54,-	
9981	Kals am Großglockner	80,- 100,-	→
6272	Kaltenbach	250,- 400,-	→
6552	Kappl	137,- 186,-	
6462	Karres	100,- 150,-	→
6460	Karrösten	134,- 181,-	
9941	Kartitsch	70,- 100,-	→
6522	Kaunerberg	88,- 119,-	
6524	Kaunertal	103,- 139,-	↑
6522	Kauns	113,- 153,-	
6175	Kematen in Tirol	450,- 574,-	→
6365	Kirchberg in Tirol	500,- 1.500,-	↑
6322	Kirchbichl	185,- 251,-	
6382	Kirchdorf in Tirol	300,- 600,-	↑
6370	Kitzbühel	700,- 2.000,-	↗
6114	Kolsass	400,- 477,-	→
6115	Kolsassberg	200,- 270,-	→
6344	Kössen	250,- 400,-	→
6233	Kramsach	264,- 357,-	
6330	Kufstein	374,- 506,-	
6250	Kundl	224,- 302,-	↑
6531	Ladis	125,- 169,-	
6500	Landeck	231,- 313,-	
6444	Längenfeld	113,- 153,-	
6330	Langkampfen	167,- 226,-	
6072	Lans	600,- 1.000,-	↑
9906	Lavant	50,- 70,-	↗
6600	Lechaschau	110,- 149,-	
9900	Leisach	106,- 144,-	
6631	Lermoos	151,- 205,-	
6100	Leutasch	222,- 301,-	↗
9900	Lienz	185,- 250,-	
6322	Mariastein	268,- 362,-	
6143	Matrei am Brenner	227,- 306,-	
9971	Matrei in Osttirol	116,- 157,-	→
6290	Mayrhofen	284,- 384,-	
6142	Mieders	336,- 455,-	
6414	Mieming	200,- 271,-	
6068	Mils	470,- 600,-	↗
6493	Mils bei Imst	150,- 189,-	→
6423	Mötz	148,- 200,-	
6143	Mühlbachl	170,- 230,-	
6232	Münster	320,- 400,-	↗
6600	Musau	83,- 112,-	
6162	Mutters	356,- 482,-	
6622	Malos	28,- 38,-	
6465	Nassereith	183,- 247,-	
6020	Natters	411,- 556,-	
6543	Nauders	140,- 170,-	→

PLZ	Gemeinde	Preise/m <sup>2</sup> von bis	Trend
6143	Navis	124,- 167,-	
6672	Nesselwängle	75,- 102,-	
6167	Neustift im Stubaital	319,- 500,-	↗
6342	Niederndorf	300,- 500,-	↗
6342	Niederndorferberg	163,- 220,-	
9782	Nikolsdorf	64,- 64,-	↗
9990	Nußdorf-Debant	108,- 147,-	
6406	Oberhofen im Inntal	200,- 270,-	↗
9900	Oberlienz	80,- 120,-	→
6157	Obernberg am Brenner	90,- 130,-	→
6372	Oberndorf in Tirol	500,- 700,-	↑
6173	Oberperfuss	237,- 321,-	
9942	Obertriltsch	82,- 111,-	
6416	Obsteig	150,- 200,-	→
6433	Oetz	172,- 233,-	→
6080	Patsch	364,- 493,-	
6410	Pettneu	220,- 250,-	→
6574	Pettneu am Arlberg	250,- 320,-	↗
6405	Pfaffenhofen	197,- 266,-	
6644	Pfafflar	41,- 56,-	
6600	Pfalach	98,- 132,-	
6143	Pfons	195,- 264,-	
6542	Pfunds	125,- 169,-	
6551	Pians	128,- 174,-	
6136	Pill	250,- 300,-	↗
6600	Pinzwang	90,- 120,-	→
6403	Polling in Tirol	178,- 241,-	
9974	Prägraten am Großvenediger	76,- 103,-	→
6522	Prutz	146,- 198,-	
6240	Radfeld	191,- 258,-	
6283	Ramsau im Zillertal	162,- 219,-	
6175	Ranggen	240,- 300,-	↗
6240	Rattenberg	188,- 255,-	
6353	Reith bei Kitzbühel	500,- 1.200,-	↑
6100	Reith bei Seefeld	308,- 417,-	
6235	Reith im Alpbachtal	300,- 365,-	↗
6347	Rettenhörsch	165,- 180,-	↗
6600	Reutte	136,- 184,-	
6531	Ried im Oberinntal	135,- 183,-	
6272	Ried im Zillertal	350,- 450,-	↗
6421	Rietz	120,- 163,-	
6074	Rinn	400,- 500,-	↗
6280	Rohrberg	134,- 181,-	
6426	Roppen	97,- 131,-	
6020	Rum	400,- 600,-	↗
6580	Sankt Anton am Arlberg	1.400,- 1.600,-	↗
9963	Sankt Jakob in Deferegggen	78,- 106,-	
6391	Sankt Jakob in Haus	137,- 186,-	
9951	Sankt Johann im Walde	58,- 79,-	→
6380	Sankt Johann in Tirol	400,- 700,-	↗
6481	Sankt Leonhard im Pitztal	100,- 135,-	
6182	Sankt Sigmund im Sellrain	122,- 166,-	
6393	Sankt Ulrich am Pillersee	126,- 171,-	
9962	Sankt Veit in Deferegggen	60,- 80,-	→
6432	Sautens	129,- 174,-	
6108	Scharnitz	154,- 208,-	↗
6677	Schattwald	83,- 113,-	
6351	Scheffau am Wilden Kaiser	196,- 265,-	
9951	Schläiten	55,- 65,-	→
6200	Schlitters	181,- 245,-	
6154	Schmirn	40,- 85,-	→
6141	Schönberg im Stubaital	340,- 395,-	↗



PLZ	Gemeinde	Preise/m <sup>2</sup> von bis	Trend
6491	Schönwies	150,- 200,-	↗
6130	Schwarz	286,- 387,-	↗
6283	Schwendau	300,- 350,-	↗
6345	Schwendt	132,- 179,-	↗
6334	Schwoich	240,- 260,-	↗
6553	See	150,- 190,-	↗
6100	Seefeld in Tirol	521,- 705,-	↗
6181	Sellrain	151,- 205,-	↗
6500	Serfaus	232,- 314,-	↗
9920	Sillian	130,- 190,-	→
6182	Sitz	138,- 187,-	→
6073	Sistrans	465,- 630,-	↗
6450	Sölden	300,- 600,-	→
6306	Söll	213,- 289,-	→
6542	Spiss	66,- 90,-	→
6422	Stams	120,- 160,-	→
6135	Stans	350,- 450,-	↗
6500	Stanz bei Landeck	300,- 350,-	↗
6642	Stanzach	53,- 72,-	↗
6655	Steeg	73,- 98,-	→
6150	Steinach am Brenner	218,- 295,-	↗
6215	Steinberg am Rofan	100,- 150,-	→
6261	Strass im Zillertal	200,- 250,-	↗
9920	Strassen	80,- 100,-	→
6571	Strengen	91,- 123,-	↗
6272	Stumm	166,- 252,-	↗
6272	Stummerberg	123,- 167,-	↗
6675	Tannheim	102,- 137,-	↗
6464	Tarrenz	150,- 180,-	↗
6165	Telfes im Stubai	300,- 400,-	↗
6410	Telfs	350,- 500,-	→
6123	Terfens	236,- 319,-	↗
6065	Thaur	450,- 550,-	→
6335	Thiersee	200,- 300,-	↗
9900	Thurn	118,- 160,-	↗
6551	Tobadill	111,- 150,-	↗
6541	Tösens	90,- 120,-	↗
6150	Trins	205,- 278,-	↗
9900	Tristach	120,- 150,-	↗
6075	Tulfes	375,- 450,-	↗
6293	Tux	207,- 280,-	↗
6271	Uderns	280,- 380,-	→
6441	Umhausen	108,- 147,-	↗
6175	Unterperfuss	276,- 373,-	↗
9942	Untertilliach	75,- 101,-	↗
6154	Vals	101,- 137,-	↗
6682	Vils	100,- 130,-	→
9972	Virgen	100,- 120,-	→
6111	Volders	400,- 450,-	↗
6176	Völs	400,- 600,-	↑
6134	Vomp	280,- 350,-	↗
6642	Vorderhornbach	30,- 35,-	↗
6384	Waidring	150,- 185,-	↗
6344	Walchsee	195,- 264,-	↗
6610	Wängle	130,- 150,-	↗
6112	Wattenberg	155,- 210,-	↗
6112	Wattens	400,- 600,-	↗
6114	Weer	271,- 367,-	↗
6133	Weerberg	200,- 300,-	→
6672	Weissenbach am Lech	63,- 85,-	↗
6473	Wenns	73,- 99,-	↗
6363	Westendorf	400,- 1.000,-	↑

PLZ	Gemeinde	Preise/m <sup>2</sup> von bis
6200	Wiesing	230,- 311,-
6414	Wildermieming	262,- 354,-
6311	Wildschönau	100,- 300,-
6300	Wörgl	450,- 500,-
6511	Zams	350,- 380,-
6280	Zell am Ziller	204,- 277,-
6280	Zellberg	146,- 197,-
6170	Zirl	400,- 521,-
6677	Zöblen	82,- 111,-



VORARLBERG

NEUE HEIMAT TIROL, Gumpfstraße 47, 6023 Innsbruck

NHT

Bauvorhaben:

## KOSTENZUSAMMENSTELLUNG / AUFTRAGSVERGABELISTE

I. KOSTEN DES GEBÄUDES:		%	%	Netto	Mwst	Brutto
Baumeisterarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zimmererarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Schwarzdecker- u. Spenglerarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Schwarzdeckerarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Terrazzoarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Schlosserarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Glaserarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Maler-u. Anstreicherarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fliesenlegerarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Estricharbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bodenlegerarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Trockenbauarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tischler - Kunststofffenster		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tischler - Innentüren		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sanitäre und Heizungsinstallation		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Elektroinstallationen		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufzug		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>KOSTENSUMME I</b>		<b>0,00 %</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>II. KOSTEN DER AUSSENANLAGEN:</b>						
Kanalanschlusskosten		0,00 %			0,00 €	0,00 €
Wasseranschlusskosten		0,00 %			0,00 €	0,00 €
Stromanschlusskosten		0,00 %			0,00 €	0,00 €
Gasanschluss		0,00 %			0,00 €	0,00 €
Müllbehälter, Zäune		0,00 %			0,00 €	0,00 €
Spielgeräte		0,00 %			0,00 €	0,00 €
Gärtnerarbeiten		0,00 %		0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>KOSTENSUMME II</b>		<b>0,00 %</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>KOSTENSUMME I + II -</b>		<b>0,00 %</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>III. BAUNEKENKOSTEN:</b>						
Planverfassung		0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Planverfassung	NHT	0,00 %	0,00 %	0,00 €		0,00 €
Bauleitung	NHT	0,00 %	0,00 %	0,00 €		0,00 €
Bauverwaltung	NHT	0,00 %	0,00 %	0,00 €		0,00 €
Planungs- /Baustellenkoordination	NHT	0,00 %	0,00 %	0,00 €		0,00 €
Statik		0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonderprojektierung		0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonderprojektierung	Diverse	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Anschlussgebühren:						
a) Kanal		0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €
b) Wasser		0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €
c) Strom		0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €
d) Fernwärme		0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abgaben:						
a) Erschließungsbeitrag		0,00 %	0,00 %	0,00 €		0,00 €
b) Gehsteig		0,00 %	0,00 %	0,00 €		0,00 €
Architektenwettbewerb		0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Kosten des Bauverfahrens	Diverse	0,00 %	0,00 %	0,00 €		0,00 €
Kosten des Baukredits	NHT	0,00 %	0,00 %	0,00 €		0,00 €
künstlerische Gestaltung		0,00 %	0,00 %	0,00 €		0,00 €
Sonstige Nebenkosten	Diverse	0,00 %	0,00 %	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>KOSTENSUMME III</b>		<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>KOSTENSUMME I+II+III</b>		<b>0,00 %</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
abzgl. 3 % Skonto der Kostensumme I + II				0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>GESAMTBAUKOSTEN:</b>				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
zuzüglich 0 % RL, 0 % Fixpreiszuschlag				0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>GESAMTBAUKOSTEN INKL. ZUSCHLÄGE:</b>				<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>



# Wohnbau: Wege zur Wirtschaftlichkeit

## TEIL 1: Der Standardausstattungskatalog

Ausgabe April 2014



Land Oberösterreich  
Direktion Soziales und Gesundheit  
Abteilung Wohnbauförderung



## STANDARD AUSSTATTUNGSKATALOG

Der Standardausstattungskatalog wurde von erfahrenen Experten des Wohnbaus erstellt.

Mit diesem Katalog werden für diverse Gewerke Standardausstattungen festgelegt, die künftig die Basis für die Zuteilung von Förderungsmitteln durch die oberösterreichische Wohnbauförderung darstellen.

Für hier nicht angeführte Ausstattungen und Ausführungen gelten ergänzend die bestehenden Ausführungsrichtlinien der oberösterreichischen Wohnbauförderung.

Dieser Ausstattungskatalog gilt für alle Bauvorhaben, die auf der Grundlage der Oö. Neubauförderungs-Verordnung i.d.g.F. gefördert werden.

Im Katalog wird unterschieden zwischen

- Empfehlungen, die bei Bauvorhaben berücksichtigt werden können und sollten – "E"
- Pflichtvorgaben, die auf jeden Fall eingehalten werden müssen – "P"

Der Standardausstattungskatalog gilt für sämtliche Projekte der Wohnbauprogramme ab dem Jahr 2015, ausgenommen sind jene Bauvorhaben, die vor diesem Zeitpunkt baubewilligt wurden. Es liegt allerdings im freien Ermessen der Förderungswerber, die Inhalte des Standardausstattungskatalogs ab sofort anzuwenden.

Bei der Wahl der Ausstattung sollte nicht oberster Qualitätsstandard, sondern ein guter Standard in Hinblick auf Nachhaltigkeit die Basis sein.

### ***DIES SOLL DAZU BEITRAGEN, DASS WOHNEN LEISTBAR BLEIBT.***

Dieser Katalog ist offen, d. h. allfällige Ergänzungen bzw. Änderungen werden bei Bedarf vorgenommen.

Die Vorgaben gelten für die Förderungswerber (gemäß § 1 Abs. 2. Oö. Neubauförderungs-Verordnung, also die gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger). Sonderwünsche durch den künftigen Bewohner sind nach wie vor möglich und durch diesen zu beauftragen.

Der Standardausstattungskatalog unterscheidet planungsspezifische und ausführungsspezifische Maßnahmen.

## a) Planungsspezifische Maßnahmen

- P** 1) Ausführung der Raumhöhen 250 cm
- P** 2) Geschößanzahl:  
Es sind grundsätzlich mindestens drei oberirdische Geschosse ohne Dachgeschoss, also EG + 1.OG + 2.OG + allfälliges Dachgeschoss zu errichten, wobei das dritte oberirdische Geschöß als Vollgeschoss, also 'nicht zurückgesetzt' ausgeführt werden muss.  
Bei überwiegend vier – oder mehrgeschossiger Bebauung (EG + 1.OG + 2.OG + 3.OG + ...+n.OG) dürfen die im Randbereich des Grundstückes an eine vorhandene, niedrigere Bebauung angrenzende Baukörper zurückgesetzt (EG + 1.OG + DG) ausgeführt werden.
- P** 3) Dachgeschoss:  
Das Dachgeschoss muss eine Fläche von mindestens 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen.  
Kleinere Dachauf- bzw. Ausbauten dürfen nicht errichtet werden.
- E** 4) Baukörper:  
*Der Baukörper sollte möglichst kompakt sein. Große Vor- und Rücksprünge in der Fassade sind zu vermeiden um einen optimalen Außenwandanteil zu erzielen.*
- E** 5) Grundrisse:  
*Einfache, funktionale Grundrisse sind zu planen; auf die Verwendung von Standardmöbeln ist zu achten*
- E** 6) Statik:  
*Auf ein einfaches statisches Konzept in wirtschaftlicher Hinsicht ist zu achten.*
- P** 7) Dachgärten: Dürfen nicht errichtet werden.  
Fassadenbegrünungen: Dürfen nur in Ausnahmefällen (Vorgabe der Baubehörde) ausgeführt werden.
- E** 8) *Eine Reduzierung der Kellerfläche (Teilunterkellerung) ist anzustreben.*
- P** 9) Allgemeinflächen: [Begriffe und Definitionen siehe unten]  
Die Summe der Allgemeinflächen darf bis zu 13% der förderbaren Flächen (FBFL = WFL + LOFL + BKFL + TEFL) betragen. Eine Überschreitung um 1%

in besonderen Fällen (z.B. bei Laubengängen) ist zulässig. Der Nachweis ist bei der Nutzflächenaufstellung zu erbringen.

Zu Allgemeinflächen zählen: Stiegenhaus mit Haupt- und Zwischenpodesten ab EG (d.h. aus-genommen Stiegenläufe), Laubengänge, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie sonstige Allgemeinräume, die sich im EG, in den Obergeschossen oder im Freien befinden.

- 10) Loggien-, Balkon- und Terrassenflächen:
- E** *Mindesttiefe 190 cm*
- P** Ausführung: Brüstung als Fertigteil oder als verzinkte Formrohrrahmenkonstruktion mit Füllung aus Verbundglas (klar oder mit matter Folie, kein Email- oder bedrucktes Glas), Lochblech oder gleichwertig.  
Keine Nurglasbrüstungen.  
Verglaste Seitenwände von Loggien sind über der Brüstung für Reinigungszwecke offenbar vorzusehen.  
Boden: Betonplatten wegen Nachhaltigkeit (keine Keramik, kein Holz).
- P** 11) Laubengänge:  
Geschoßhohe durchgehende Verglasungen dürfen nicht errichtet werden.
- P** 12) Glasflächen für deren Reinigung technische Hilfsmittel wie Hebebühnen, Steiger und dgl. erforderlich sind, dürfen nicht ausgeführt werden.
- P** 13) Emaillierte oder bedruckte Gläser dürfen nicht ausgeführt werden.
- P** 14) Tiefgarage:  
Bei Unterkellerung sollte möglichst ein Teil der TG unter das Haus platziert werden.
- P** 15) Kontrollierte Wohnraumlüftung:  
Aus hygienischen, wirtschaftlichen und nutzerseitigen Gründen dürfen nur Einzelgeräte in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zur Ausführung kommen.
- E** 16) *Bei mehreren Wohnhäusern in der Wohnanlage sollte die Warmwasseraufbereitung wegen der hohen Leitungsverluste möglichst dezentral ausgeführt werden.*
- E** 17) *Sonnenschutz:*  
*Es sollte die ÖNORM B8110, 3.T. (Überhitzung) ohne Einbau eines außenliegenden Sonnenschutzes eingehalten werden. Eine*



*Stockverbreiterung für den nachträglichen Einbau von Schutzvorrichtungen ist auszuführen. Im Ergebnis bringt das eine erhebliche Minderung einer unnötigen Dicke der Außenwanddämmung mit sich.*

- P** 18) Aufzug: Lifteinbau nur ab neun Wohnungen je Wohnhaus beim dreigeschossigen Bau, außer der Lift ist nach Baurecht vorgeschrieben.
- P** 19) Dämmstärken nur in jenem Ausmaß, wie dies zur Erreichung des vorgegebenen Mindestenergiestandards notwendig ist.

## **b) Ausführungsspezifische Maßnahmen:**

### **1) Baumeister:**

- E** *Bei Bauten, deren Innenwände ab der Kellerdecke gemauert werden, können die darunter liegenden Betonwände (mind. 25 cm dick) bei normaler Raumhöhe – mit Ausnahme von statisch erforderlicher Bewehrung (z.B. für Säulen und Träger) – unbewehrt ausgeführt werden.  
Auch die Kelleraußenwände können bei gleichen Vorgaben wie oben mit einer wandinnenseitig liegenden Baustahlgittermatte und Steckeisen in die Decke, sonst unbewehrt ausgeführt werden.  
Aufgrund des unbewehrten Betons können Schwindrisse im Kellermauerwerk auftreten.*
- P** Die Kellerwände in Beton bleiben unbehandelt und ohne Anstrich.
- P** Unterbetone im Kellerbereich sind – mit Ausnahme aus statischen Gründen unbewehrt auszuführen.
- P** Der Unterbeton für erdgeschossige Loggien bzw. Terrassen ist durch geeignete Maßnahmen kellerseitig aufzulagern.
- E** *Wenn aus statischer Sicht möglich, sollen die tragenden Wände in Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.*

### **2) Außenwandbelag:**

- P** Dicke der allfälligen Wärmedämmung nur im erforderlichen Mindestausmaß zur Erfüllung der energetischen Mindestvorgaben.

Vorgehängte Außenwandverkleidungen mit Blech, Keramik usw. dürfen nicht ausgeführt werden; Ausnahmen sind 'Wetterseiten' in exponierten Lagen.

### 3) Dachverblechungen, Dachrinnen und außenliegende Dachabfallrohre usw.:

**P** Ausführung in Stahlblech oder beschichtetem Blech, kein Kupferblech.

### 4) Trockenbau:

**E** *Wände in Trockenbauausführung sind meist kostengünstiger als gemauerte und verputzte Wände, zudem bringen sie im Ausbau keine zusätzliche Feuchtigkeit und sollten daher bei der Planung mit überlegt werden.*

### 5) Fenster:

**P** Normalausführung: Kunststofffenster weiß, ohne Alu-Clips. Verglasung soll so gewählt werden, dass sie zur Erreichung der erforderlichen Mindestkriterien ausreicht.

### 6) Elektroinstallation:

**P**

<b>Max - Ausstattung Wohnung, Auslässe</b>	Wand- oder Deckenauslass	Steckdosen	Telefon	TV-Anschluss	TV-Leerrohr
Wohnraum	2	4		1	
Schlafraum	1	3			1
Küche	2	5			
Kinderzimmer	1	3			1
Bad	2	2			
WC	1	0			
Vorraum	1	1 bis 2	1		
Loggia/Balkon	1	1			

**P** Ein Unterverteilerkasten je Wohnung, zusätzlich ein Leerrohr vom Hauptverteiler zum Kellerabteil.

Außenbeleuchtung: Minimalausführung mit Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder.

## 7) Raumheizung:

- P** Bei Radiatorenheizung: Thermostatventile, Raumthermostat im Wohnzimmer (dort entfällt das Thermostatventil).  
Bei Fußbodenheizung: raumweise manuelle Durchflussregelung im Verteiler, keine Einzelraumthermostate, wobei nur ein Referenzthermostat verwendet wird.

## 8) Sanitärinstallation:

- P** Bad: Waschtisch, Badewanne mit Wannenträger oder barrierefreie Dusche, keine zusätzliche eigene Duschanlage, Waschmaschinenanschluss, keine Faltduschwände.  
WC: WC- Muschel mit UP-Kasten und Sitzbrett; allenfalls Handwaschbecken.  
Küche: Anschluss für Abwasch und Geschirrspüler.

## 9) Lüftung:

- P** Bad, WC: Entlüftung über Zeitschaltung oder Nachlaufrelais.  
Kein Dunstabzug über Dach in Küchen, ausgenommen bei innenliegenden Küchen.

## 10) Boden – und Wandbeläge:

- E** *Wohnraum, Schlafräum, Kabinett, AR: Klebeparkett dreifach versiegelt wegen Nachhaltigkeit*  
*Küchenbereich, Vorraum, Flur: Keramik bzw. Linoleum.*
- P** Bad: Keramik auf Boden und Wand (max. bis Zargenoberkante)  
WC: Keramik auf Boden und Wand (bis ca. 1,50 m)  
Max. Kantenlänge Fliesen 33 cm  
Maisonettenstiegen, wenn betoniert: Keramik  
Dachterrassenaufschließung:  
Die Ausführung von Stufen auf die Terrasse ist möglich, siehe Sonderkonstruktion lt. B1600 5.7 letzter Satz.  
Erläuterung: Mobile Hubsysteme stellen praxisgerechte Lösungen dar. Der Platzbedarf von 1,50/2,0 m dafür vor Terrassentüren ist in den Plänen darzustellen.  
Loggien, Balkone, Terrassen: Betonplatten wegen Nachhaltigkeit (keine Keramik, kein Holz)



- P** Allgemein:  
Stiegenstufen, Podeste, Waschküchen: Keramik  
Keller, Fahrräder, Kinderwagen, sonstige Allgemeinräume: Estrich versiegelt  
Tiefgaragen: Feinasphalt auf Unterbeton im Gefälle; Isolierung nur dann, wenn bescheidmäßig gefordert.  
Bei aus statischen Gründen erforderlicher Bodenplatte in Dichtbeton entfällt die Isolierung.

#### 11) Schlosser:

- P** Stiegengeländer: Formrohrkonstruktion mit Füllung (Stäbe oder Lochblech) grundiert oder verzinkt, nur Handlauf in NIRO wegen Nachhaltigkeit.  
Loggien- Balkon- und Terrassengeländer: Siehe a) 10)

#### 12) Malerarbeiten:

- P** Keller und Tiefgarage: Kein Wand – und Deckenanstrich.  
(Durch die ÖVE – Vorschriften bezüglich Beleuchtung in der TG kann auf einen Anstrich verzichtet werden.)

#### 13) Innentüren:

- P** Max. Durchgangshöhe für alle Türen, auch Wohnungseingangstüren, 200 cm
- P** **Türstöcke:**  
Generell normale Stahlzargen lackiert mit Dichtung.  
Keine Umfassungszargen bei tragenden Wänden, keine Schattennutzargen, keine Holzzargen mit Ausnahme der Wohnungseingangstüren.
- P** **Türblätter:**  
Ausgeführt als Röhrenspan – oder Wabentüren mit Kunststoffumleimer, ein Glasausschnitt je Wohnung. Keine Nurglastüren, keine Oberlichten.

#### 14) Außenanlagen:

- P** Hauszugänge und Wege asphaltiert.
- E** *Mäßige Bepflanzung – Bepflanzung der Mietergärten durch den Mieter bzw. Eigentümer.*

## BEGRIFFE UND DEFINITIONEN

Die verwendeten Begriffe und Definitionen werden unter Berücksichtigung der Bestimmung der Oö. Neubauförderungs-Verordnung folgendermaßen festgelegt:

- WFL**            **Wohnfläche**  
Vorraum, Gänge in der Wohnung, WC, Bad, Küche, Wohnen, Essen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Abstellräume,
- FFL**            **Freiflächen**  
LOFL    Loggienfläche  
BKFL    Balkonfläche  
TEFL    Terrassenfläche
- WNFL**          **Wohnnutzfläche**  
WFL + LOFL
- FBFL**          **Förderbare Fläche**  
WFL + FFL  
Diese Fläche dient als Grundlage der Baukostenobergrenzenberechnung
- GFL**            **Geförderte Fläche**  
WFL + 50% v. FFL  
Diese Fläche dient als Grundlage der Förderdarlehensberechnung
- AFL**            **Allgemeinfläche**, ist in folgende zwei Gruppen unterteilt:  
  
AVFL (Allgemeine Verkehrsflächen):  
STGH – Podestflächen STGH – Laufflächen projiziert  
Gänge welche allgemein genutzt werden  
  
ASFL (Allgemeine Sonstige Flächen):  
Müllräume, Waschräume, Trockenräume, Fahrradräume, Abstellräume, Aufenthaltsbereiche, Kinderwagenräume
- AFL o. KG**    **Allgemeinfläche ohne Keller**  
Sämtliche Allgemeinflächen (AFL = AVFL+ASFL) jedoch ohne Kellerflächen.  
Diese Fläche darf maximal 13% der FBFL bzw. 14% in Ausnahmefällen (Laubengänge) betragen.
- SFL**            **Sonstige Flächen**  
Kellerabteile, Technikräume (nicht allgemein zugänglich)



## Zumutbarkeitstabelle - Beihilfen

Zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung in Prozenten des monatlichen Familieneinkommens ( $\frac{1}{12}$  des jährlichen Familieneinkommens laut Einkommensberechnung) bei einem monatlichen Familieneinkommen von (< kleiner;  $\geq$  größer gleich):

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebend- den Personen	Familieneinkommen (in Euro)										
	< 960	$\geq 960$ < 1000	$\geq 1000$ < 1040	$\geq 1040$ < 1080	$\geq 1080$ < 1120	$\geq 1120$ < 1160	$\geq 1160$ < 1200	$\geq 1200$ < 1240	$\geq 1240$ < 1280	$\geq 1280$ < 1320	$\geq 1320$ < 1360
1	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10
2	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8
3	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6
4	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4
5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2
6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebend- den Personen	Familieneinkommen (in Euro)									
	$\geq 1360$ < 1400	$\geq 1400$ < 1440	$\geq 1440$ < 1480	$\geq 1480$ < 1520	$\geq 1520$ < 1560	$\geq 1560$ < 1600	$\geq 1600$ < 1640	$\geq 1640$ < 1680	$\geq 1680$ < 1720	$\geq 1.720$ für jeweils weitere € 4,- um 0,1 % mehr, höchstens
1	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	15,1-16	16,1-17	17,1-18	18,1-19	23 %
2	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	15,1-16	16,1-17	22 %
3	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	13,1-14	14,1-15	21 %
4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	11,1-12	12,1-13	20 %
5	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	9,1-10	10,1-11	19 %
6	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	7,1-8	8,1-9	18 %
7	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	5,1-6	6,1-7	17 %
8	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	3,1-4	4,1-5	16 %
9	-	-	-	-	-	-	0,1-1	1,1-2	2,1-3	15 %
10	-	-	-	-	-	-	-	-	0,1-1	14 %

## Politikeraussagen...

Politiker im Gespräch beim IIR Wohnbauforum in Wien am 24. September 2014, Splitter zum Wohnbau....: Gesprächspartner waren die Bautensprecherin der Grünen NR<sup>in</sup> Dr. Gabriela Moser, der Salzburger Wohnbaulandesrat Hans Mayr sowie Oberösterreichs Wohnbaulandesrat Dr. Manfred Haimbuchner

- Mehr Förderung bei geringeren Kosten (Moser)
- Extreme Kostensteigerungen eindämmen, weil er nicht will, dass Menschen mehr als die Hälfte für Wohnen ausgeben müssen (Haimbuchner)
- Die geringste Hebelwirkung für leistbares Wohnen hat die Wohnbauförderung (Mayr)
- Zurück zum Hausverstand, Ö-Normen massiv überzogen, Barrierefreiheit ja, aber nicht zu 100 %, sondern so, wie im Bayern dort fixe und anpassbare Vorgabe (Haimbuchner)
- Raumordnung, die den Namen verdient (Moser)
- Wir müssen dichter Bauen (Mayr)
- Wir brauchen eine qualitative Verdichtung (Moser)
- Wir brauchen ein Initiativprogramm für lehrstehende Wohnungen (Moser)
- Ein Wahnsinn, wie wir mit Grund und Boden umgehen, wir sind Weltversiegelungsmeister (Haimbuchner)
- Sozialer Wohnbau und dann noch Wohnbeihilfe, damit sich die Menschen Sozialwohnbau leisten können? (Haimbuchner)
- Ein einheitliches Wohngesetz für alle Wohnungen (Moser)

## Ergebnisse aus der Expertenumfrage

Zur Einschätzung und Beurteilung der Wohnungssituation in Tirol wurden BürgermeisterInnen (BM), die WohnbausprecherInnen der Tiroler Landtagsparteien (WS), ArchitektInnen (A), Baufirmen (BF), Statiker (S), Raumplaner (RP), private Bauträger (PB), die Bauinnung Tirols (BI), Wohnungsvergabeämter (WV) und leitende Angestellte in den Tiroler gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) um Ihre Stellungnahmen gebeten. Nur von einer einzigen Landtagspartei kam eine Rückantwort (!)

### **Frage 1:** (BM, WS, WV)

Wie beurteilen Sie den Standard im Wohnungsneubau generell?

- a) in Ordnung
- b) zu niedrig
- c) zu hoch

### Antwort:

Alle befragten BM finden den Standard in Ordnung. Eine Rückantwort war, dass keinesfalls auf den Lift verzichtet werden soll.

Von den angefragten WS kam nur eine Rückmeldung. Es wurde bemerkt, dass aufgrund fehlender Wahrnehmung kein Urteil abgegeben werden kann.

Die WV beurteilten mehrheitlich den Wohnstandard als zu hoch. Eine Antwort, in Ordnung, weil Passivhausstandard.



**Frage 2:** (BM, WS, A, BF, S, BI, GBV, WV)

Unterscheidet sich die Qualität des geförderten vom freifinanzierten Wohnbau (Unterschiede)?

Antwort:

BM: Der freifinanzierte Wohnbau leidet oft an Qualität. GBV's sind besser als Private, sowohl in der Sicherheit der gesamten Abwicklung als auch in der Qualität. Im normalen Preissegment unterscheidet sich die Qualität nicht, bei hochpreisigen Wohnungen sehr wohl.

WS: Auch hier gab es keine Antwort.

A: Kein Unterschied in der Qualität der Materialien, aber bei freifinanzierten Wohnungen bessere Grundstückslagen. Im geförderten Wohnbau sind die technischen Anforderungen höher als im freifinanzierten Wohnbau. Freifinanziert dafür eine aufwendigere, trendigere Gestaltung der Prospekte, da der Verkauf über „Eyecatcher“ erfolgt. Die Qualität ist zwischen den Bauträgern unterschiedlich. Der geförderte Wohnbau ist meist gleichwertig.

BF: Die Qualität unterscheidet sich nicht wesentlich, im Allgemeinen ist der geförderte Wohnbau teurer (Passivhaus) als der freifinanzierte Wohnbau.

S: Die Qualität unterscheidet sich durch nichts, sie ist beide male sehr hochwertig.

BI: Die Qualität im geförderten Wohnbau ist sehr hoch, ab und zu sogar höher wie bei manchen freifinanzierten Wohnbauten.

GBV: Ja, besonders im Bereich der energetischen Maßnahmen. Der geförderte Wohnbau ist in vielen Bereichen höherwertiger ausgeführt wie der freifinanzierte Wohnbau, z.B. Passivhausbausweise, Komfortlüftungsanlage, taktile Leitsysteme, kindergerechte Handläufe.

Im freifinanzierten Wohnbau gibt es sehr unterschiedliche Qualitäten, die Frage wäre daher nicht pauschal zu beantworten, so eine GBV.

WV: Der geförderte Wohnbau hat einen höheren Standard, insbesondere im Bereich der Energie. Beim freifinanzierten Wohnbau ist der Standard im Bereich der Böden, Sanitäre, in der Ausstattung höher.

**Frage 3:** (BM, WS, WV)

Welche Differenzen (in %) bestehen zwischen

- a) geförderten und privaten Mieten in Tirol?
- b) wie hoch sind die durchschnittlich aktuellen Mieten in Tirol inkl. aller Kosten/m<sup>2</sup>/Monat
  - ba) im geförderten Wohnungsneubau?
  - bb) im geförderten Wohnungsbestand?
  - bc) im privaten Wohnungsbestand?

Antwort:

BM: Die Bürgermeister geben die Differenzen zu a) sehr unterschiedlich an, zwischen 20 % und 150 %. Die aktuellen Mieten im Bereich des geförderten Wohnungsneubaues ba) geben sie mit 7,50 - 11,-- €/m<sup>2</sup> an, im Bereich des geförderten Wohnungsbestandes bb) mit 8,-- €/m<sup>2</sup>. Für den privaten Wohnungsbestand bc) differieren die Angaben zwischen 10 - 15,-- €/m<sup>2</sup>.

WS: Auch hier keine Antwort.

WV: Es werden Differenzen zwischen 20 % und 30 % zu a) angegeben. Für den geförderten Wohnungsneubaues ba) liegen Antworten zwischen 8 - 9,-- €/m<sup>2</sup> vor. Im geförderten Wohnungsbestand bb) zwischen 5 - 9,-- €/m<sup>2</sup> und im privaten Wohnungsbestand bc) werden 11 €/m<sup>2</sup> angegeben mit dem Hinweis, dass es hier total unterschiedliche Mieten am Markt gibt.

**Frage 4:** (BM, WS, WV)

Welche Differenzen (in %) bestehen in Tirol im Vergleich zwischen

- a) geförderten und freifinanzierten Eigentumswohnungen?
- b) was kosten geförderte Eigentumswohnungen im Neubau durchschnittlich/m<sup>2</sup> in Tirol?
- c) was kosten freifinanzierte Eigentumswohnungen im Neubau durchschnittlich/m<sup>2</sup> in Tirol?

Antwort:

BM: Zu a) nennen die BM Differenzen zwischen 50 – 400 %. Zu b) Preise zwischen € 2.800,-- bis € 3.000,--. Zu c) Preise von € 3.500,-- bis € 4.500,-- in Hochpreisregionen bis € 12.000,--.

WS: Hier liegt keine Antwort vor.

WV: Zu a) kam der Hinweis großer Differenzen, zu b) € 2.000,-- bis € 3.000,--. Zu c) bis € 6.000,--

**Frage 5:** (BM, WS, WV)

Was sind Ihre Wahrnehmungen, was ist für Wohnungssuchende wichtig?

- a) Überhaupt eine Wohnung zu bekommen, weil zu kleines Angebot?
- b) Eine Neubau-/Altbauwohnung?
- c) Eine bezahlbare Wohnung?
- d) Eine größere/kleinere Wohnung?
- e) Der Vermieter: Private, Gemeinde, Gemeinnützige?
- f) Eine Wohnung am bisherigen Wohnort?
- g) Andere Gründe?

Antwort:

BM: Mehrfach war die Antwort a) und e). (Gde. und GBV's). Einmal beantwortet wurde c). Einmal wurde auch zu g), die zentrale Lage angesprochen.

WS: Hier wurde a), c) und f) beantwortet und zu g) ausgeführt: Lärmbeeinträchtigung, Verkehrsmittel ja/nein – Öffi?, Auto?, Nähe zu Verwandten (Kinderbetreuung), Arbeitsplatznähe, Schulanbindung.

WV: Einmal zu a), zweimal zu c), einmal zu d) und zweimal zu f)



**Frage 6: (BM, WS, WV)**

Ihre Einschätzung zur Wohngerechtigkeit;

- a) Wohnen großteils die richtigen Leute in den günstigen Wohnungen?
- b) Sind Sie dafür/dagegen,... dass Menschen, mit einem inzwischen höherem Einkommen, in diesen Wohnungen verbleiben, zugleich aber einen moderaten „Solidaritätsbeitrag“ zahlen sollten?
- c) ...für Einkommensschwache auch die Betriebskosten gestützt werden sollen?

Antwort:

BM: Ein ja lag zur Frage a), zwei ja zur Frage b), drei ja zur Frage c), mit dem (einmaligen) Hinweis, wenn dies die Geldmittel zukünftig erlauben, vor.

WS: keine Antwort zu a) und b), zu c) die Betriebskosten sind unverhältnismäßig gestiegen z.B. Strom- und Gaspreise könnten von öffentliche Hand für Bedürftige gesenkt werden (beides Landesenergieversorger und zu 100 % im Eigentum des Landes)

WV: zweimal ja zu a), zu b) hält sich dafür und dagegen die Waage, einmal keine Antwort, zu c) zwei Antworten dazu mit nein.

**Frage 7: (BM, WS, WV)**

Wie hoch schätzen Sie die durchschnittlichen Ausgaben (in %) eines Tiroler Haushaltes für das Wohnen, bezogen auf das monatliche Einkommen?

- a) unter 25 %
- b) höher, bis ..... %

Antwort:

BM: Beantwortet wurde nur die Frage b) unterschiedlich mit bis 35 %, bis 40 % und bis 70 %.

WS: Durchschnittlich 25 % bis 50 %

WV: Eine Antwort zu a), zwei weitere 40 % bis 50 %

**Frage 8:** (BM, WS, WV)

- a) Laut statistischem Jahrbuch 2011 gibt es in Tirol 375.583 Wohnungen. Hieraus errechnen sich 1,27 Wohnungen/Privathaushalt. Vermutlich gibt es daher ein unbekanntes Leerstellungspotenzial. Wie hoch (in %) schätzen Sie dieses für Tirol ein?
- b) Sollten Leerstände, welche nicht nur kurzfristig oder objektiv begründbar sind – wie es bei den heurigen Alpacher Baukulturgesprächen gefordert wurde – mit Leerstandsabgaben und Strafzahlungen belegt werden?

Antwort:

BM: Bei a) war die Antwort einmal sehr gering in eigener Gemeinde, weitere Antwort 10 % bis 15 % im nicht geförderten Wohnbau. Zu b) lehnen die BM mehrheitlich Leerstandsabgaben ab, einmal mit dem Hinweis, dass Grunderwerbssteuer und Erschließungskosten ja bezahlt wurden, eine Antwort war pro Leerstandsabgaben.

WS: Zu a) nennenswerte Leerstellungen seien insbesondere im Bereich Kitzbühel (Freizeitwohnsitzsegment), zu b) es soll keine Leerstandsabgaben geben.

WV: Hier wurde nur einmal eine Antwort zu a) mit 10 % gegeben. Zu b) war die einstimmige Auffassung nein, mit dem Hinweis auf die Verfassungswidrigkeit.

**Frage 9:** (BM, WS, WV)

Wie ist Ihre Haltung zu höheren Dichten, um dadurch sowohl den Grundverbrauch als auch die Grundkosten/Projekt im geförderten Wohnbau zu senken? (Vorschlag vom Tiroler Innungsmeister Bau)

Antwort:

BM: Grundsätzlich positive Signale seitens der BM, Ortsbild muss erhalten bleiben. Eine Antwort: keine Zustimmung für private Bauträger und deren unermessliche Wünsche.

WS: Grundsätzlich nicht notwendig, weil nur 0,3 % der Landesfläche verbaut ist und die Grundpreise dadurch steigen würden. Auch ein steigendes Konfliktpotenzial dadurch befürchtet wird und Kinderspielplätze benachteiligt werden würden.

WV: Mehrheitlich ja, wenn es das Ortsbild verträgt. Einmal nein, weil dadurch das Entstehen sozialer Probleme befürchtet wird.

**Frage 10:** (BM, WS, WV)

Können Sie sich Maßnahmen (durch Gemeinden/Land/Bund) vorstellen, um für den geförderten Wohnbau

- a) Grundstücke vermehrt zur Verfügung zu stellen?
- b) Grundstücke zu verbilligen?
- c) Neubaukosten günstiger zu gestalten?

Antwort:

BM: Mehrfaches ja zu a) im Rahmen der Vertragsraumordnung. Ja zu b) mit dem Hinweis der Schwierigkeit. Weiterer Hinweis, niedrigere Dichten für private Bauträger. Zu c) wird auf die hohen Kosten zur Energieaufwendung verwiesen und auf die Bauphysik, es wird eher wenig Spielraum gesehen.

WS: Ja zu a) durch Freilandankäufe. Rückwidmung bereits gewidmeter Grundstücke, falls keine Verbauung innerhalb der GVG-Fristen. Grundsteuer B für ungewidmete Grundstücke.

Gemeindeagrargemeinschaften in die Pflicht nehmen. Zu b) deutlich mehr umwidmen und Rückwidmung bei „Nichtbebauung“, zu c) weniger Parkplätze vorschreiben.

WV: Hier liegen unterschiedliche Antworten zwischen „eher nicht“ und zustimmend zu a) vor. Gleiches zur Frage b). Zu c) OIB-Richtlinien durchforsten, Stellplätze vermindern, überbordende Sicherheits- und Baustandards, mehr Geld für gemeinnützige Bauvereinigungen.



**Frage 11:** (A, BF, S, PB, GBV, BI)

Stecken in den nachstehenden Bereichen Kostentreiber?

- a) TBO
- b) TBV
- c) OIB RL
- d) Normen
- e) TROG
- f) WBF
- g) Gemeinden
- h) Architektur
- i) Qualität
- j) Andere

Antwort:

A: Generell werden hier Kostentreiber gesehen, insbesondere im Bereich a), b), c) und d), vereinzelt zu e), mehrfach auch zu g). Zu h) wird darauf verwiesen, dass Bauen auch ein kultureller Auftrag ist. Zur Qualität der Hinweis, dass Bauen nicht immer teuer sei, kurzfristig ja – langfristig nein.

BF: Häufiger Hinweis auf c), g) und h), einmal auch zu a).

S: Zu a), b), c), d), f) und h) gibt es zustimmende Mehrfachnennungen. Hinweis auf die Eurocode Normen und die Architekten, welche kaum Rücksicht auf die Statik nehmen.

PB: Bejahend a), c), d), f) und g) mit dem Hinweis zu j), dass Behördenverfahren oft sehr lange dauern und Gemeindebedienstete und Bürgermeister überfordert seien.

GBV:

Zu a): -, ja, ja, ja mit dem Vorschlag zur Einrichtung einer Arbeitsgruppe für a), b), d), e) zwecks Entrümpelung und Abspeckung.

Zu b): -, ja, -, ja mit dem Vorschlag zur Einrichtung einer Arbeitsgruppe für a), b), d), e).

Zu c): ja, ja, ja, eine detaillierte Antwort einer GBV zur OIB-Richtlinie wie nachstehend:

- OIB Richtlinie 1

Hier gibt es keine Einsparungspotentiale, wobei erwähnt werden darf dass aufgrund der Eurocodeberechnung ungefähr 20 – 25 % mehr Stahlanteil in Stahlbetonkonstruktionen notwendig sind.

- OIB Richtlinie 2

Hier wäre der Vorschlag die GK2 (Gebäudeklasse 2) auf 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche zu erhöhen. Derzeit sieht der Entwurf max. 800 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche vor. D.h. der klassische 3-geschoßige Dreispänner 9 Wohneinheiten, 3 Geschoße, ca. 900 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche geht in Gebäudeklasse 2 nicht. 3-geschoßige Zweispänner werden nicht mehr errichtet wegen Aufzugseinbau. Hier ist ein Einsparungspotential von ca. € 10,00 – € 15,00 zu erwarten. Weiteres Einsparungspotential wäre bei einem klassischen Dreispänner 3 Geschoße bis 12 Wohnungen, der Entfall einer Fluchtwegs-orientierungsbeleuchtung. Hier könnten zwischen ca. € 5,00 - € 10,00 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche eingespart werden.

- OIB Richtlinie 3

Hier wäre eine vereinfachte Bestimmung der Tiefgaragen CO Messeinrichtung sinnvoll. Kosteneinsparung ca. € 7,00 m<sup>2</sup>/Wohnnutzfläche.

- OIB Richtlinie 4

„Auszug aus der Ö-Norm B 1600“, welche in der OIB Richtlinie 4 angeführt ist. „Innerhalb der Wohneinheiten ist der seitliche Abstand des Anfahrtsbereiches an der Drückerseite von 50 cm mindestens bei der Wohnungseingangstür, der Tür zum Sanitärraum und der Tür zu einem Aufenthaltsraum (Schlafraum) einzuhalten“ – d.h. dass auch Flure, Gänge innerhalb des Wohnungsverbandes sinnvollerweise 1,5 Meter breit zu planen

sein werden oder zumindest vor der Tür eine Gangverbreiterung für die Anfahrtsflächen vorzusehen ist. Diese Forderung führt zu einem Flächenzuwachs innerhalb der Wohnungseinheit von 3 – 5 m<sup>2</sup>. Grundsätzlich ist klar, dass kein Zweifel darüber besteht, dass jede Wohnung und Nebenräume barrierefrei erreichbar sein müssen. Es stellt sich jedoch die Frage ob nicht innerhalb der Wohnung hier im Bedarfsfalle barrierefreie Umbauten im Nachhinein getätigt werden können. Insbesondere trifft dies auch auf die Badkonstruktion zu. Allein aus den zusätzlichen Flächen können ca. € 110,00 pro m<sup>2</sup>/Wohnnutzfläche eingespart werden. Die Reduktion von Podesttiefen und Erleichterungen bei den Handläufen (nur mehr ein Handlauf bei 1,2 Meter Breite anstelle von 2 ergibt ein weiteres Einsparungspotential von € 10,00 - € 15,00 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

- OIB Richtlinie 5

Hier wäre zu hinterfragen ob bei gering belasteten Grundstücken die Außen-bauteile den erhöhten bzw. den von der Ö-Norm B 8115 vorgeschriebenen Schallschutz haben müssen. Hier wäre ein geringfügiges Einsparungspotential möglich.

- OIB Richtlinie 6

Hier werden derzeit keine Einsparungspotentiale gesehen.

Zu d): ja, ja, ja, ja mit dem Vorschlag zur Einrichtung einer Arbeitsgruppe für a), b), d), e).

Zu e): -, -, ja, ja mit dem Vorschlag zur Einrichtung einer Arbeitsgruppe für a), b), d), e).

Zu f): -, -, -, Vorschlag den Förderanteil von derzeit ca. 40 % auf 50 % anzuheben.

Zu g): ja, -, ja, ja Vorschlag den Tiefgaragensatz generell zu senken, Hinweis auf die Innsbrucker Stellplatzverordnung 1:1,1 und Hinweis auf Kundschaft ohne Autos.

Zu h): ja, -, ja, ja mit dem Hinweis, dass auch Kosteneinsparungen bei guter Architektur ohne Qualitätsverluste möglich sind.

Zu i): -, -, ja, -.



Zu j): -, -, -, -.

Bl: Alle angeführten Materien haben unter anderem zu Kostensteigerungen im Wohnbau geführt. Verweis auf die Studie der Landesinnung Bau vom Februar 2012.

**Frage 12:** (A, BF, S, PB, GBV, BI)

In welchem geschätzten prozentuellem Ausmaß ließen sich zur Vorfrage Kostenreduktionen – durch welche Maßnahmen – erreichen?

Antwort:

A: Durch anpassbaren Wohnbau nicht für jede Wohnung bzw. Barrierefreiheit nur in Teilbereichen, 2 % bis 5 %. Kontrollierte Wohnraumlüftung bei Niedrigenergie 2 %. Normenauflockerung bzw. Normenschungelreform 5 % bis 10 %. Gebäudeklassen – Einteilung – Brandschutz 2 % bis 5 %. Gemeindeverordnung – Stellplätze, TBO – Lift, Passivhaus bis 10 %.

BF: 7 % bis 8 % durch beschleunigte Befahren, durch Reduktion der Parkplätze, der Lifte, der Steuern und Gebühren, überzogene Qualitätsanforderungen, Gutachterserien, Planung.

S: Antworten zwischen 4 % bis 20 % durch Reduktion der Bauvorschriften und einfache Wohnungen

PB: 15 % (runter mit den Auflagen) Anpassung der TBV, OIB, Normen

GBV: Mindestens 15 %, Hinweis, dass der österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen über entsprechendes Zahlenmaterial verfüge. In Summe Kostenreduktion von 15 % - 20 % wenn alle beteiligten Institutionen und die Politik den Willen zur Umsetzung haben. Eine weitere Antwort 10 % - 15 %.

BI: Laut Studie 4 % bis 10 % der Baukosten

**Frage 13:** (A, BF, S, PB, GBV, BI, RP)

Durch welche Maßnahmen und in welchem prozentuellem Ausmaß ließen sich bei den Grundkosten Einsparungen erreichen?

Antwort:

A: Durch höhere Dichten und sinnvollere Erschließungen, durch zweckgebundene Grundstücke für den Wohnbau, durch eine höhere Besteuerung vom gewidmeten aber nicht bebauten Bauland

BF: Durch Entfall der doppelten Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr ca. 5 %

S: Keine Angaben

PB: 20 % durch Erhöhung der Dichten, mehr Widmungen und Vertragsraumordnung.

GBV: Einführung einer eigenen Widmungskategorie für objektgeförderten Wohnbau. Das Einsparpotenzial ist von Gemeinde zu Gemeinde verschieden und je nach Lage unterschiedlich. Restriktive Raumordnung zu Gunsten des sozialen Wohnbaus, Entlastung der Grundkosten. Gezielte Widmungen, Vereinfachung der Gesetze und Normen, bei Nachverdichtung und Aufstockung. Sinnvoll wäre eine größere Baumassendichte, größer 3,0 bzw. eine Nettonutzflächendichte von mindestens 0,65, diese wäre auch im ländlichen Bereich noch erträglich und würde erhebliche Einsparungen ermöglichen.

BI: Einsparungen bei Grundkosten kann es nur durch Umwidmungen, Vertragswidmungen oder hohe Dichten ergeben. Das Prozentausmaß ist sehr unterschiedlich.

RP: Leistbares Wohnen heißt, dass auch die Infrastruktur gesehen werden muss z.B. täglich notwendige Fahrten und Wege zur Schule, Einkaufszentren usw.

**Frage 14:** (A, BF, S, PB, GBV, BI)

Wie beurteilen Sie generell das Billigst-/Bestbietersystem?

Antwort:

A: Gefahr des Qualitätsverlustes beim Billigstbieter. Bestbieter wäre zu bevorzugen. Billigstbietersystem ist nicht unbedingt qualitätsfördernd.

BF: Schlecht. Solange jedoch die WBF keine höheren Baukosten zulässt ist ja ohnehin der Billigstbieter oft noch zu teuer, daher Diskussion sinnlos. Insofern kritisch, da schlussendlich das Bestbieterprinzip wieder zum Billigstbieterprinzip werden wird, so eine weitere BF.

S: Nicht zeitgemäß und keine Vorteile für heimische Arbeitsplätze.

PB: Keine Antwort

GBV: Positive Komponente: beim Verhandlungsverfahren kalkulieren die Firmen eher höher um danach wieder Nachlässe zu geben. Derzeit gehen 99 % an Tiroler Firmen, Preisreduktionen im Verhandlungsverfahren zu Lasten der Qualität. Positiv leicht zu beurteilen und daher leicht darstellbar. Negative Komponente: Überhandnahme von GU-Aufträgen und damit in weiterer Folge, einerseits schlechtere Bauqualität und andererseits hinausdrängen des kleineren und mittelständischen Gewerbes aus dem geförderten Wohnbau. Hier sollte keine Änderung stattfinden, weil es für unsere Kundschaft derzeit die günstigste Lösung darstellt.

BI: Wenn nur der billigste Preis zählt, erhält man nicht immer die notwendige Qualität. Der Einsatz von Subunternehmern und ausländischen Arbeitern wird dadurch verstärkt.



**Frage 15:** (A, BF, S, PB, GBV, BI)

Halten Sie das System der "Subvergaben" für gut oder reformbedürftig?

Antwort:

A: Reformbedürftig, weil zu unklare Verhältnisse und Lohndumping und untragbare Situation für schwächste Glieder. Generell teurer als Direktvergabe.

BF: Zwei gegensätzliche Antworten, einmal reformbedürftig, einmal ok für den GU.

S: Negativ, sollte auf ein Minimum reduziert werden, Mehrkosten und Arbeitsqualität leidet durch fehlende Fachleute.

PB: Keine Antwort

GBV: Bei Mitsprache des Auftraggebers ist dieses System durchaus ok. Hier wäre eine bessere Kontrolle der Unternehmen erforderlich, fraglich ob dies zu einer Kostenreduktion kommt. Reformbedürftig, weil schlechtere Qualität sowie Gewährleistungsproblematik. Keine Änderung notwendig, weil Subvergaben in unserem Unternehmen genehmigungspflichtig sind, dadurch Einflussnahme.

BI: In einer arbeitsteiligen Welt sind Subvergaben notwendig. Über eine Einschränkung der Vergabeebenen bzw. selbst zu erbringenden Kernleistungen wird man Projektbezogen nachdenken müssen.

**Frage 16:** (A, BF, S, PB, GBV, BI)

Wie hoch schätzen Sie die Zahl jener Wohnungswerber im geförderten Neubau welche Sonderwünsche ausführen lassen:

- a) im Mietwohnungsbau?
- b) im Eigentumswohnbau?
- c) mit welchen geschätzten Kosten im Mietwohnungsbau?  
mit welchen geschätzten Kosten im Eigentumswohnbau?
- d) welche Sonderwünsche werden am häufigsten beauftragt?
- e) Sonderwünsche und Wohnbauförderungsmittel sind in Ordnung?

Antwort:

A: Zu a) 10 % bis 25 %, zu b) 30 % bis 80 %, zu c) € 1.000,-- bis € 30.000,--, zu d) Oberflächenbelege, Raumaufteilungen, Fliesen, Bäder, Armaturen, Bad- und Küchenbereich, Schiebetüren, zu e) mehrheitlich werden Sonderwünsche befürwortet, es gibt aber auch ablehnende Haltungen.

BF: Zu a) bis 10 %, zu b) 70 % bis 90 %, zu c) keine Angabe zum Mietwohnbau, im Eigentum € 5.000,-- bis € 10.000,--, zu d) Fliesen, Böden, Sanitäre, zu e) keine Antwort

S: Zu a) 10 % bis 40 %, zu b) 50 % bis 70 %, zu c) bis zu € 20.000,-- im Mietwohnbau und bis zu € 50.000,-- im Eigentumswohnbau, zu d) Sanitäreinheiten und Böden, zu e) keine Antwort bzw. eine negative Antwort

PB: Zu a) keine Antwort, zu b) bis 50 %, zu c) € 10.000,-- brutto, zu d) Sanitäre, Fliesen, Böden, zu e) keine Antwort

GBV: Zu a): 10 %, 0,5 %, 10 %, 5 %. Zu b): 50 %, 70 %, 25 %, 80 %. Zu c): MW -, € 3.000,--, € 200 bis € 2.500,--, € 1.500 bis € 3.000,--; EW: 5 % bis 10 % vom Kaufpreis, € 7.000,--, € 350 bis € 5.000,--, ca. € 15.000,--.  
Zu d): Bodenbeläge, Zwischenwände, Badausstattung, Fliesen, Elektro.

---

Zu e): ja, kommt auf Wunsch und Kosten an. Im geringeren Umfang ja, luxuriöse Ausführungen sind abzulehnen. Ja.

Bl: Zu a) 20 %, zu b) 80 %, zu c) € 5.000,-- bei Miete bis €15.000,-- bei Eigentum, zu d) Kamin und andere Oberflächen, Zustimmung zu e)



**Frage 17:** (PB, GBV, BI)

Sehen Sie Möglichkeiten zu Kosteneinsparungen in der Hausverwaltung, welche nicht zu Lasten der Qualität gehen?

Antwort:

PB: Keine Antwort

GBV: Bei mehr Eigenverantwortlichkeit der Nutzer ja. Ziel ist ein gutes Service, dieses ist abzugelten. Eine weitere Antwort: derzeit nicht.

BI: Die Verwaltungskosten scheinen teilweise sehr hoch zu sein, jedoch kann kein exaktes Urteil über die Angemessenheit abgegeben werden.

**Frage 18:** (PB, GBV, BI)

Sehen Sie die Bereitstellung von Fördermitteln zur „einkommensunabhängigen“ Sanierung, Voranschlag 2013 € 36 Mio. (2014 € 48 Mio.) als richtig oder eher kritisch?

Antwort:

PB: Richtig. Gutverdienende zahlen auch mehr Steuern warum sollen diese daher ausgeschlossen werden?

GBV: Richtig, so werden Investitionen getätigt und die Wirtschaft belebt. Um dies zu beurteilen müsste man nähere Zahlen bzw. Fakten kennen. Richtig und zu befürworten, nur so ist bei Eigentumsobjekten gewährleistet, dass vorgegebene Energiekennzahlen einigermaßen erreicht werden können. Außerdem werden dadurch Klein- und Mittelbetriebe gefördert. Sehr gut, wirtschaftlich, CO2-Einsparung.

BI: Richtig, dass ist der einzige Weg um überhaupt zu Sanierungen zu kommen.

**Frage 19:** (PB, GBV, BI)

Bei der Beschlussfassung des TWFG 1991 betrug der Anteil der WBF-Fördermittel im Neubaubereich noch 65 % (im „Besonderen Mietwohnbau“ 70 %); heute liegt der Anteil im geförderten Neubaubereich bei durchschnittlich 36 % (NHT Projekte 2013). Derzeit werden Annuitätenzuschüsse und „verlorene Zuschüsse“ gewährt, trotzdem verbleibt eine Förderlücke, außerdem fließen diese Gelder nie mehr in das Wohnbauförderungsvermögen des Landes zurück. Sollten diese „verlorenen Finanzmittel“ wieder kontinuierlich und moderat durch WBF-Kredite ersetzt werden?

Antwort:

PB: Mehrfaches ja

GBV: -, ja, -, ja. Müssen wieder kontinuierlich durch WBF-Kredite ersetzt werden. Zur Ankurbelung des Eigentumswohnbaues wären Eigenmittlersatzdarlehen dringend nötig. Vorschlag: WBF-Darlehen von derzeit ca. 40 % auf 50 % anheben, dadurch wird Wohnen leistbarer.

NS: Um den AZ von 1,40 €/m<sup>2</sup>/Monat zu ersetzen müsste das **Direktdarlehen** bei einer Annuität von 5 %, um **420,-- €/m<sup>2</sup>** angehoben werden, so eine Berechnung der NHT. Es wurde mit 1. Jänner 2015 um € 40,--, von € 980,-- auf € 1.020,-- angehoben.

BI: Eine Anhebung der WBF-Kreditquote ist sicherlich zu begrüßen – AZ kann zu eigenartigen Verwerfungen führen, nachdem dieser auch mehrfach von einer Person bezogen werden kann.

**Frage 20:** (PB, GBV, BI)

Was halten Sie von einer Rückzahlung der Wohnbauförderungsmittel, orientiert am VPI?

Antwort:

PB: Ja richtig.

GBV: Diese Vorgangsweise würde Sprünge moderater anfallen lassen. Ja, ist eine langjährige Forderung unseres Unternehmens. Ist dringend umzusetzen, entspricht der Bewegung der Löhne und Gehälter. Das ist eine Variante, die sicherlich näher betrachtet werden sollte.

BI: Eine konstantere Rückzahlung von WBF-Mitteln wäre zu begrüßen.

**Frage 21:** (PB, GBV, BI)

Wie stehen Sie zu einer Reform des Wohnrechts, ein neues Bundeswohnrecht?

Antwort:

PB: Ok, wenn es kürzer und schlüssiger wird.

GBV: Dringend erforderlich. Zustimmung, davon werden Einsparungen im Bereich der Verwaltung und Gerichtsbarkeit erwartet. Bewohnern wird dadurch Rechtssicherheit gegeben, Stichwort: gemischtes Eigentum. Weitere Antwort, hier wird für die Kundschaft keine Verbesserung erwartet.

BI: Um eine gewisse Dynamik in die Wohnungswirtschaft zu bringen wird eine Reform des Wohnrechts wohl erforderlich sein. Alles was derzeit diskutiert wird, zeigt jedoch in Richtung Bürokratisierung und Zwang – dies würde sich wohl eher kontraproduktiv auf den Wohnungsmarkt ausüben.

**Frage 22: (RP)**

Gibt es Ihnen bekannte Ansätze wonach den „gewidmeten Altlasten“ (Grundstückshortung) begegnet werden könnte?

Antwort:

RP: 90 % sind Altlasten, es ist nicht geglückt marktreulatorisch einzugreifen. Eine „Steuerungsmöglichkeit“ ist über den Bebauungsplan möglich. Nachdem nun, was zu tiefst bedauernswert ist, eine gesetzliche Entschädigungspflicht vorliegt, sind Rückwidmungen wie früher nicht mehr möglich.

**Frage 23: (RP)**

Wie sehen Sie die Entwicklung der Grundpreise in Tirol?

Antwort:

RP: Steigend in den Hochpreisregionen und Gunstlagen.