

Wohnbau zwischen Regulierung und Marktwirtschaft

Lage und Herausforderungen in Tirol

Mag. Markus Kröll, Arbeiterkammer Tirol



Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Größe des Bundeslandes:	12.648,34 km ²
Bevölkerungszahl:	739.139 Personen
Wohnungsanzahl:	ca. 380.000 (2011)
Wohnung je Einwohner:	ca. 1,9
Anzahl der Hauptwohnsitze:	313.000

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

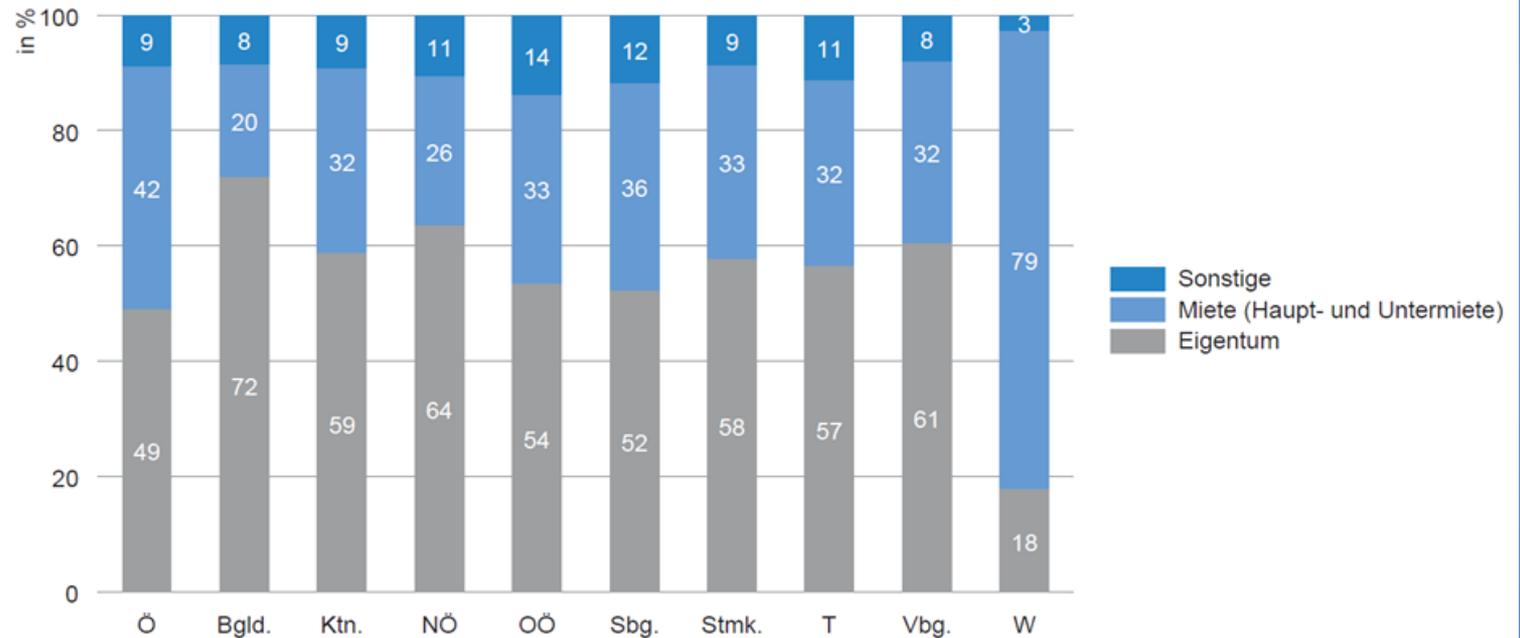
Eigentumsquote:	56,6 Prozent
davon	ca. 40 Prozent Häuser 17 Prozent Wohnungen
Mietquote:	32,3 Prozent

Rest hat andere Rechtsgrundlage wie etwa Dienstwohnungen.

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Percentage of owner-occupied and rented dwellings (main residences) by provinces

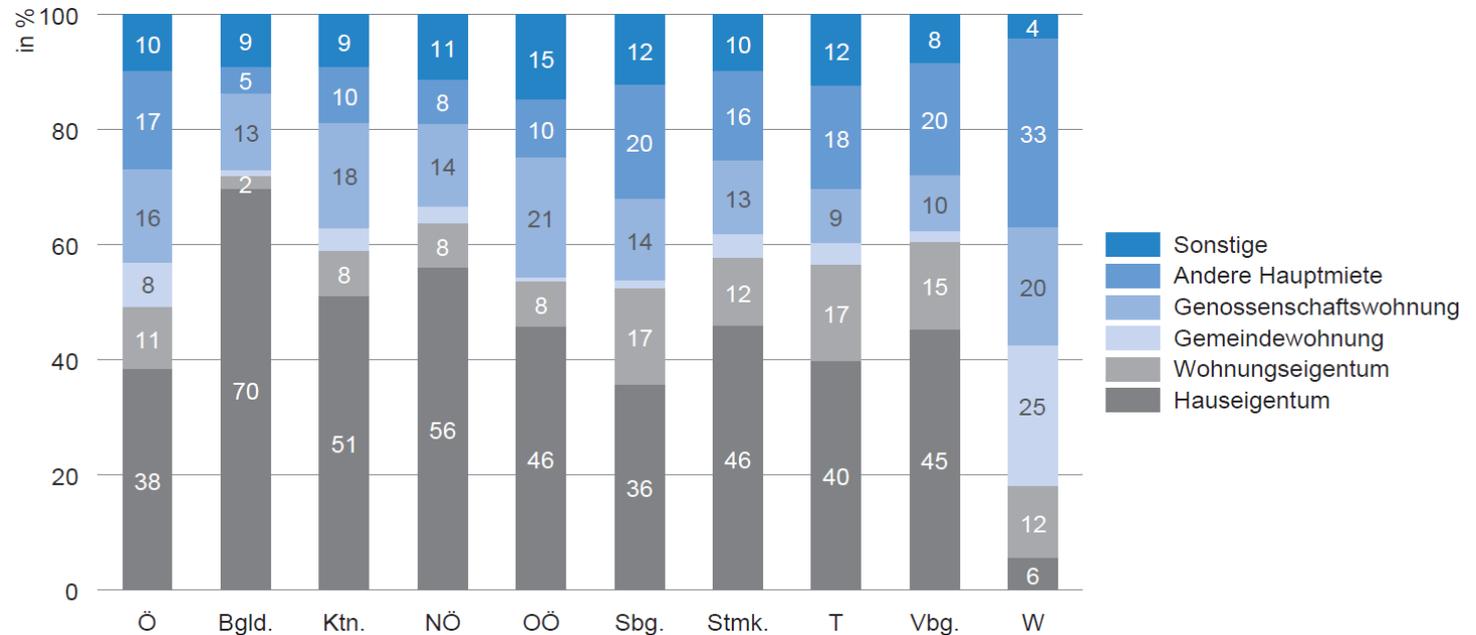


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2015. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014.

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Tenure status of dwellings (main residences) by provinces

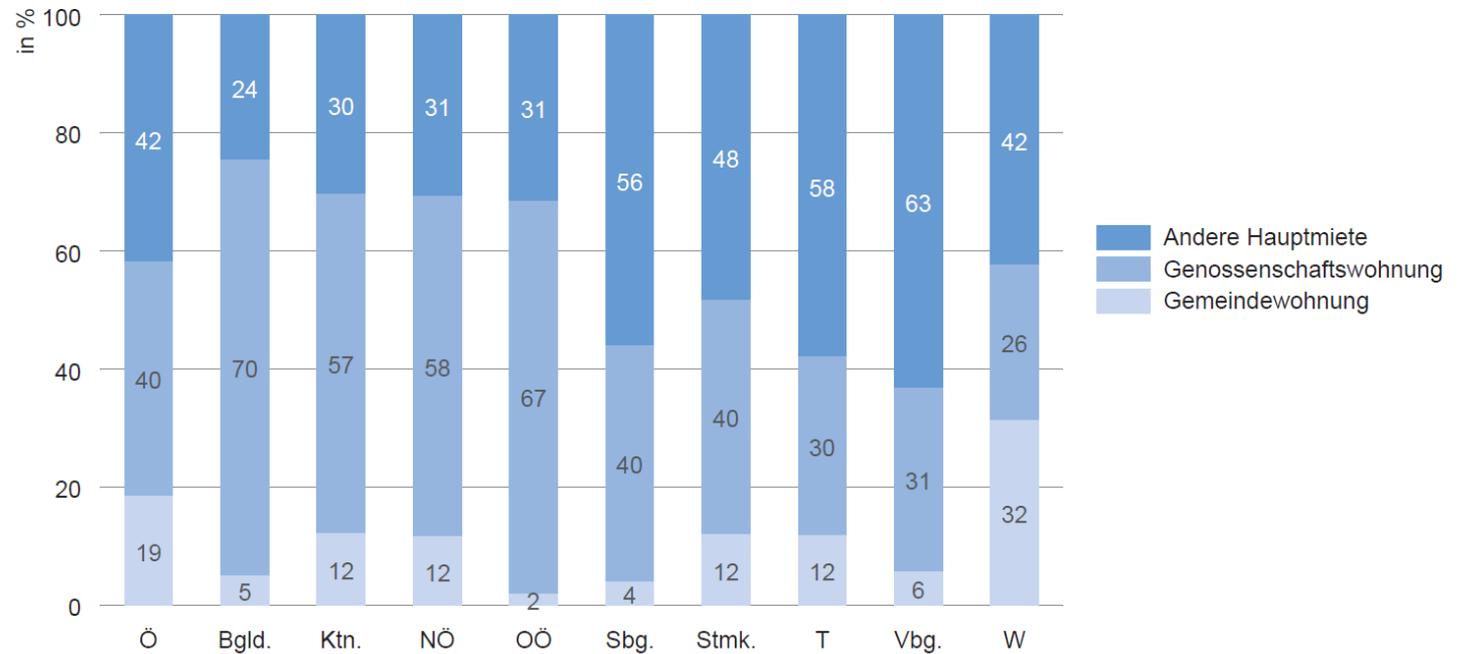


Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2015. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für Burgenland und Oberösterreich.

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Art der Hauptmiete von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Type of rented dwellings (main residences) by provinces



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2015. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014. - Gemeindewohnung: erhöhte Schwankungsbreite für Burgenland und Oberösterreich.

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

durchschnittlicher Jahresnettoeinkommen 2015						
	Gesamt	M	F	Gesamt % von AUT	M % von AUT	F % von AUT
Burgenland	€ 22.287	€ 26.367	€ 17.713	6,7%	7,6%	5,4%
Kärnten	€ 20.608	€ 24.466	€ 16.380	-1,4%	-0,1%	-2,5%
NÖ	€ 22.871	€ 27.067	€ 18.182	9,5%	10,5%	8,2%
OÖ	€ 21.515	€ 26.055	€ 16.263	3,0%	6,3%	-3,2%
Salzburg	€ 20.137	€ 24.077	€ 15.960	-3,6%	-1,7%	-5,0%
Steiermark	€ 20.695	€ 24.579	€ 16.259	-0,9%	0,3%	-3,3%
Tirol	€ 19.272	€ 23.302	€ 14.922	-7,7%	-4,9%	-11,2%
Vorarlberg	€ 21.042	€ 25.998	€ 15.700	0,7%	6,1%	-6,6%
Wien	€ 21.271	€ 23.569	€ 18.818	1,8%	-3,8%	12,0%
Österreich	€ 20.891	€ 24.502	€ 16.807	0,0%	0,0%	0,0%

Tirol hat österreichweit die niedrigsten Durchschnittslöhne (aber gemeinsam mit Salzburg, Vorarlberg und Wien die höchsten Immobilienpreise).

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Österreichs einkommenschwächste Bezirke			
	GESAMT	MÄNNER	FRAUEN
1	Wien, 15. Bezirk	Wien, 15. Bezirk	Landeck
2	Landeck	Wien, 20. Bezirk	Zell am See
3	Zell am See	Wien, 10. Bezirk	St. Johann/ Pongau
4	St. Johann/ Pongau	Wien, 16. Bezirk	Spital an der Drau
5	Kitzbühel	Wien, 12. Bezirk	Lienz
6	Wien, 20. Bezirk	Wien, 5. Bezirk	Imst
7	Wien, 10. Bezirk	Zell am See	Tamsweg
8	Hermagor	Landeck	Kitzbühel
9	Innsbruck (Stadt)	Kitzbühel	Schwaz
10	Lienz	St. Johann/ Pongau	Reutte

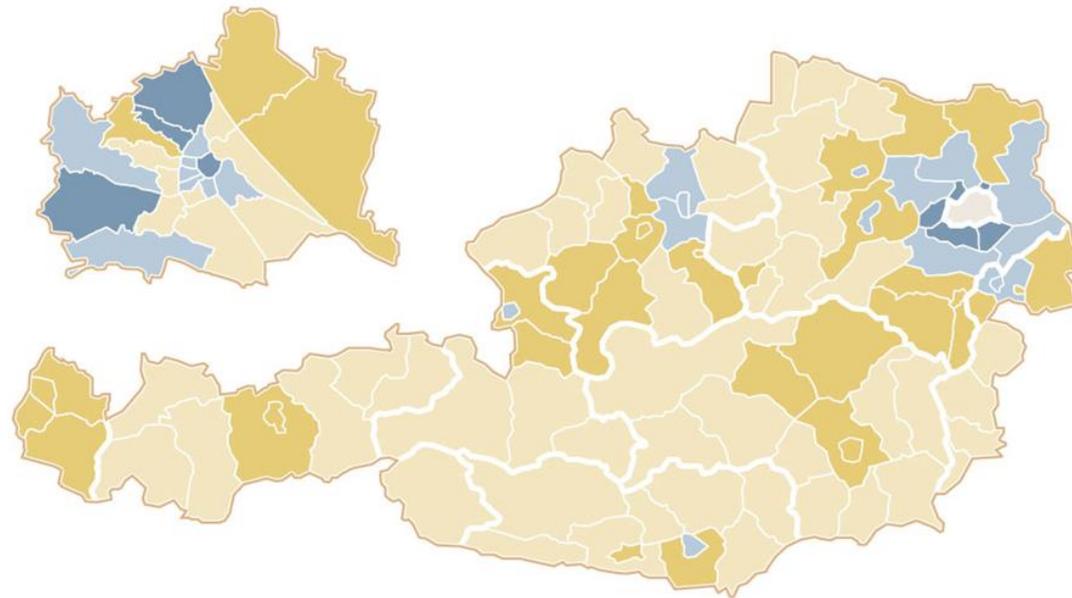
Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Kaufkraft der Tiroler Haushalte

Kaufkraft in Österreich 2015

Index je Einwohner, Landesdurchschnitt = 100

80-96 96-104 104-120 über 120



Grafik: © APA, Quelle: APA/GfK

APA

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Wohnkostenbelastung Haushalte

	nicht geförderter Bereich	geförderter Bereich
1. Einkommensquartil	53,0 %	48,0 %
2. Einkommensquartil	34,1 %	30,7 %
3. Einkommensquartil	28,3 %	24,8 %
4. Einkommensquartil	21,0 %	18,1 %
Gesamt/Durchschnitt	35,7 %	32,0 %

§ 11 Abs. 2 Tiroler Wohnbauförderungsgesetz – Beihilfen

„...Das zumutbare Ausmaß des Wohnungsaufwandes darf 25 v.H. des monatlichen Familieneinkommens nicht übersteigen...“

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Preise - Baugrundstücke (600 – 800 m²)

Tirol Bezirke	gute Wohnlage € / m ²			sehr gute Wohnlage € / m ²		
	2015	2016	+/-%	2015	2016	+/-%
Imst	193,2	200,3	3,7	279,0	302,9	8,6
Innsbruck Land	491,8	509,0	3,5	659,4	671,7	1,9
Innsbruck Stadt	701,4	705,0	0,6	1.072,9	1.161,2	8,2
Kitzbühel	550,0	512,0	-6,9	912,5	912,5	-4,0
Kufstein	320,0	331,0	3,4	437,5	437,5	7,6
Landeck	280,0	274,7	-1,9	359,3	359,3	-7,2
Lienz	190,0	199,0	4,7	330,0	333,7	1,1
Reutte	130,0	143,0	10,0	212,0	220,1	3,8
Schwaz	333,8	351,9	5,4	470,0	472,0	0,4

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Preise – Eigentumswohnungen Erstbezug

Tirol Bezirke	gute Wohnlage					
	guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2015	2016	+/-%	2015	2016	+/-%
Imst	2.250,0	2.356,3	4,7	2.475,0	2.586,8	4,5
Innsbruck Land	3.083,3	3.100,0	0,6	3.270,0	3.380,1	3,4
Innsbruck Stadt	4.025,0	4.135,0	2,7	4.335,6	4.555,0	3,4
Kitzbühel	3.408,0	3.637,5	6,7	3.500,0	3.737,5	6,8
Kufstein	2.950,0	3.225,0	9,3	3.100,0	3.233,3	4,3
Landeck	2.275,0	2.404,0	5,7	2.367,0	2.566,0	8,4
Lienz	2.550,0	2.647,5	3,8	2.750,0	2.854,0	3,5
Reutte	2.145,0	2.149,0	0,2	2.384,0	2.400,0	0,7
Schwaz	2.850,0	2.985,7	4,8	3.016,7	3.221,4	6,8

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Preise – Eigentumswohnungen Erstbezug

Tirol Bezirke	sehr gute Wohnlage					
	guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2015	2016	+/-%	2015	2016	+/-%
Imst	2.722,0	2.921,0	7,3	2.925,0	3.109,2	6,3
Innsbruck Land	3.546,8	3.777,0	6,5	3.836,4	4.000,0	4,3
Innsbruck Stadt	4.625,0	4.867,0	5,2	4.943,0	5.520,0	11,7
Kitzbühel	4.700,0	4.875,0	3,7	5.100,0	5.375,0	5,4
Kufstein	3.400,0	3.700,0	8,8	3.516,7	3.950,0	12,3
Landeck	2.450,0	2.513,5	2,6	2.711,0	2.734,5	0,9
Lienz	3.150,0	3.275,0	4,0	3.400,0	3.650,0	7,4
Reutte	2.422,5	2.461,0	1,6	2.787,5	2.833,3	1,6
Schwaz	3.250,0	3.457,1	6,4	3.466,7	3.842,9	10,9

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Preise – gebrauchte Eigentumswohnungen

Tirol Bezirke	gute Wohnlage					
	guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2015	2016	+/-%	2015	2016	+/-%
Imst	1.800,0	1.908,3	6,3	2.000,0	2.184,4	9,2
Innsbruck Land	2.391,8	2.580,7	7,9	2.485,0	2.701,7	8,7
Innsbruck Stadt	2.907,2	3.011,9	3,6	3.313,6	3.426,5	3,4
Kitzbühel	2.900,0	2.921,3	0,7	3.500,0	3.362,5	-4,0
Kufstein	2.083,3	2.145,8	3,0	2.333,3	2.400,0	2,9
Landeck	1.450,0	1.473,3	1,6	1.580,0	1.616,7	2,3
Lienz	1.800,0	1.840,0	2,2	1.900,0	1.900,0	-
Reutte	1.565,0	1.562,5	-0,2	1.717,0	1.762,5	2,7
Schwaz	1.900,0	2.155,0	13,4	2.200,0	2.390,0	8,6

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Preise – gebrauchte Eigentumswohnungen

Tirol Bezirke	sehr gute Wohnlage					
	guter Wohnwert			sehr guter Wohnwert		
	2015	2016	+/-%	2015	2016	+/-%
Imst	2.150,0	2.291,3	6,6	2.350,0	2.520,7	7,3
Innsbruck Land	2.660,0	2.802,0	5,3	3.050,0	3.165,3	3,4
Innsbruck Stadt	3.360,1	3.641,7	8,4	3.948,2	4.146,2	5,0
Kitzbühel	3.900,0	3.700	-5,1	4.500,0	4.337,5	-3,6
Kufstein	2.466,7	2.484,0	0,7	2.716,7	2.906,3	7,0
Landeck	1.612,0	1.620,0	0,5	1.672,0	1.733,3	3,7
Lienz	2.100,0	2.168,3	3,3	2.200,0	2.310,0	5,0
Reutte	1.684,0	1.675,0	-0,5	2.125,0	2.187,5	2,9
Schwaz	1.900	2.223,0	17,4	2.440,0	2.600,0	6,1

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Zur Lage des Tiroler Wohnungsmarktes

„Seit 2008 haben wir nun eine Situation, wo das Angebot an Wohnungen eher geringer ist als früher, weil kaum jemand bereit ist, seine „sichere“ Immobilie zu verkaufen. Gleichzeitig gibt es aber neue Käuferschichten, u.a. aus Südtirol, so dass die Nachfrage vergleichsweise höher ist als früher. Beide Effekte wirken preissteigernd.“

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Mietpreise in Tirol – Mietwohnung freier Mietzins

Tirol Bezirke	guter Wohnwert					
	bis 60 m ² - €/m ²			ab 60 m ² - €/m ²		
	2015	2016	+/-%	2015	2016	+/-%
Imst	6,4	6,7	2,7	5,5	5,9	6,8
Innsbruck Land	9,0	8,5	-5,6	8,1	8,2	0,8
Innsbruck Stadt	11,3	11,3	0,4	10,4	10,3	-1,2
Kitzbühel	10,5	10,5	-	10,0	10,3	3,3
Kufstein	8,7	8,9	2,6	7,7	8,0	3,9
Landeck	6,0	6,1	0,8	5,9	5,9	-
Lienz	6,3	6,0	-4,8	5,7	6,0	5,3
Reutte	6,4	6,5	1,6	6,0	6,0	-
Schwaz	9,0	8,2	-8,6	8,0	8,0	-

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Mietpreise in Tirol – Mietwohnung freier Mietzins

Tirol Bezirke	sehr guter Wohnwert					
	bis 60 m ² - €/m ²			ab 60 m ² - €/m ²		
	2015	2016	+/-%	2015	2016	+/-%
Imst	7,9	8,0	1,3	7,1	7,5	5,6
Innsbruck Land	10,2	10,3	1,0	9,7	10,0	2,9
Innsbruck Stadt	12,6	12,7	0,8	11,7	12,1	3,5
Kitzbühel	14,0	14,5	3,6	12,5	13,0	4,0
Kufstein	11,2	11,8	5,4	9,9	10,3	4,4
Landeck	7,4	7,7	4,1	7,1	7,2	0,7
Lienz	8,0	8,0	-	7,5	8,0	6,7
Reutte	9,8	9,8	2,6	7,5	7,2	-1,1
Schwaz	11,5	11,1	-1,9	10,2	10,0	-1,7

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Innsbruck – Nettomiete ohne BK und HK (Auszug)

Stadtgebiet	Mieten		
	gemittelt	maximal	minimal
Innsbruck ohne Zuordnung	14,38	18,48	11,52
Arzl	11,75	16,49	7,85
Hötting	14,82	21,51	9,36
Höttinger Au	14,17	20,63	9,14
Hungerburg	13,37	15,05	10,91
Innenstadt	13,06	20,00	8,17
Mariahilf-St. Nikolaus	13,28	20,00	8,00
Mühlau	14,55	16,04	11,12
Olympisches Dorf	12,51	17,35	9,71
Reichenau	11,74	15,23	10,50
Saggen	13,28	16,72	10,64
Sieglanger-Mentlberg	11,29	12,77	9,46
Wilten	13,14	18,45	7,13

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

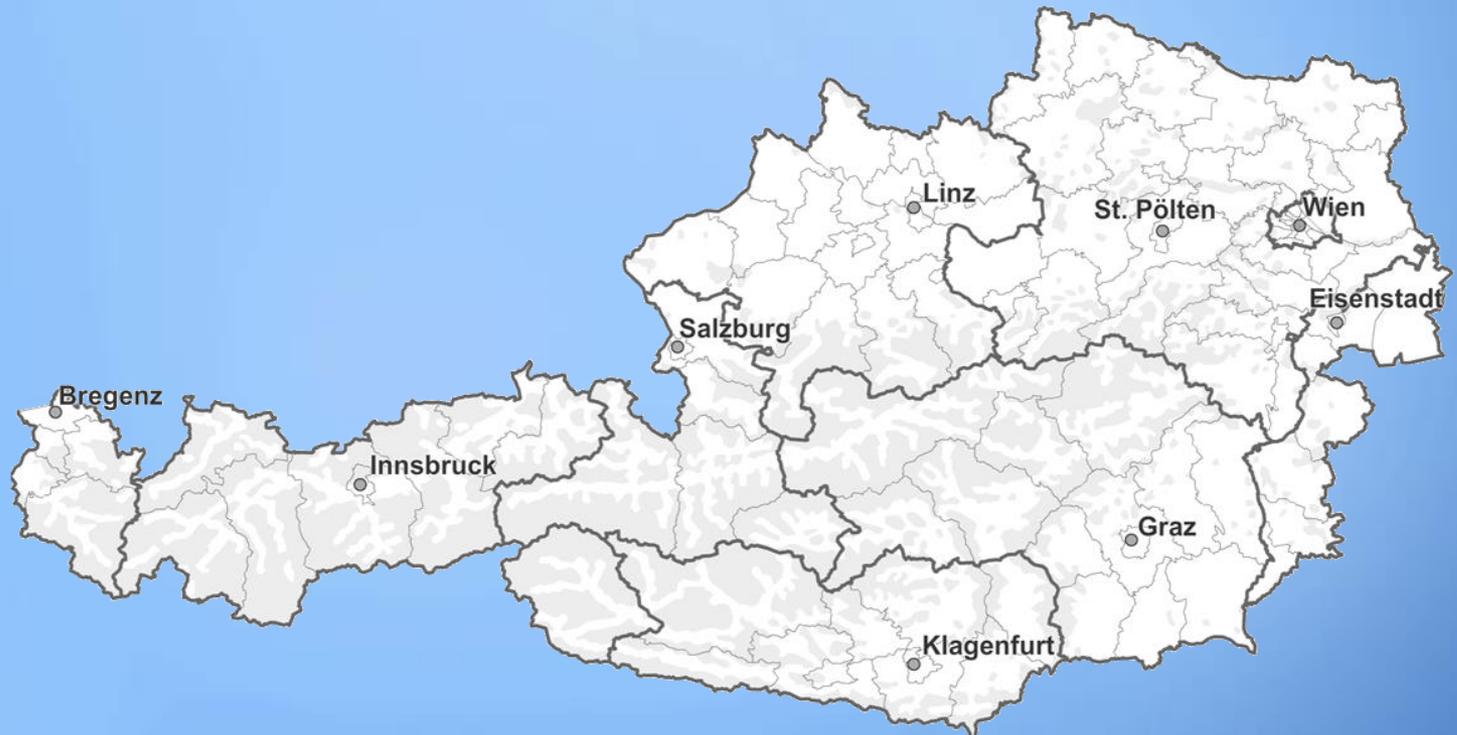
Anzahl Privathaushalte:	313.000
Prognose 2035:	365.000
Prognose 2080:	392.000

Zuwachs im Tiroler Inntal, Ballungsraum Innsbruck

Entleerung der Seitentäler und Bezirke

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Demographische Entwicklung



Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Demographische Entwicklung



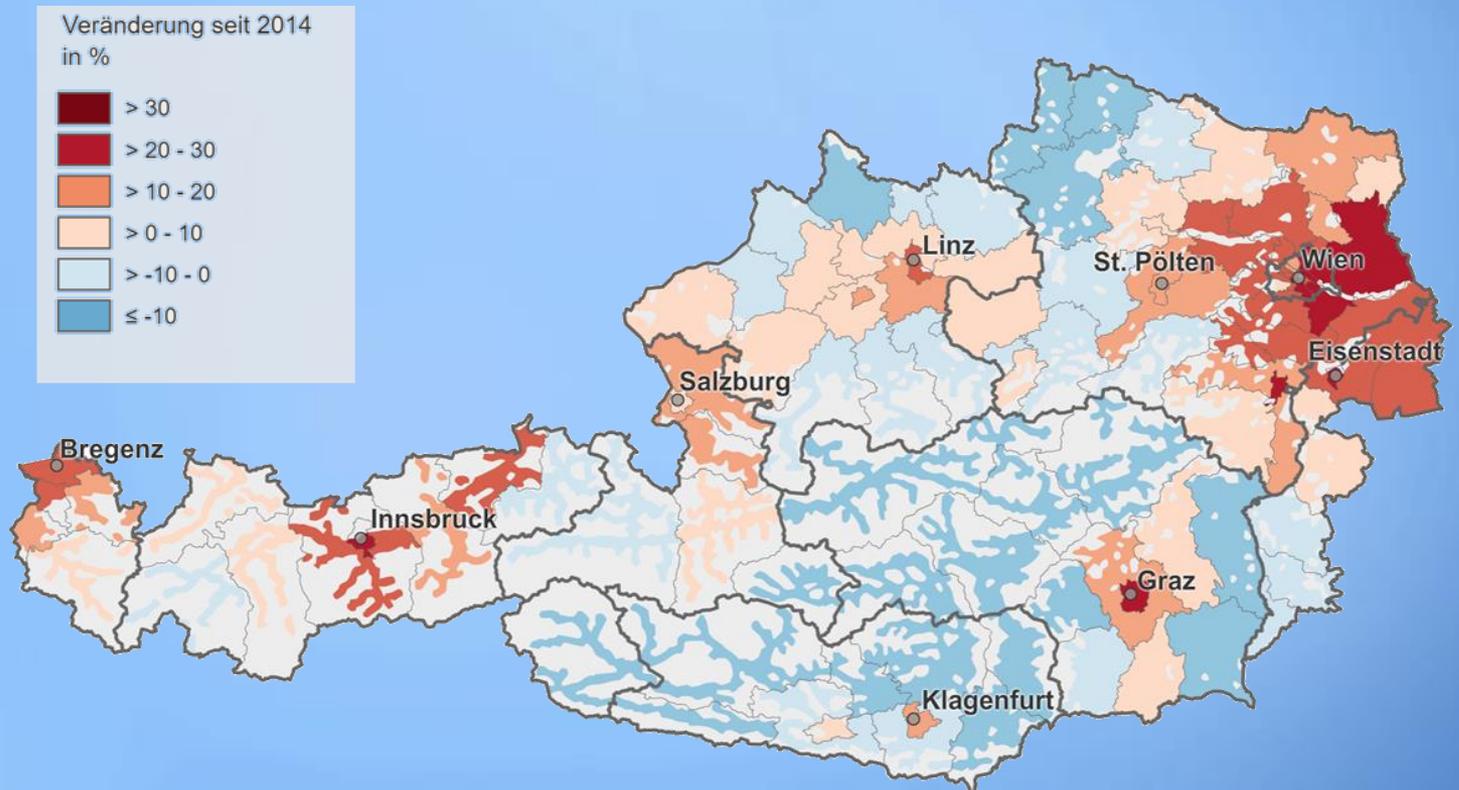
Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Demographische Entwicklung



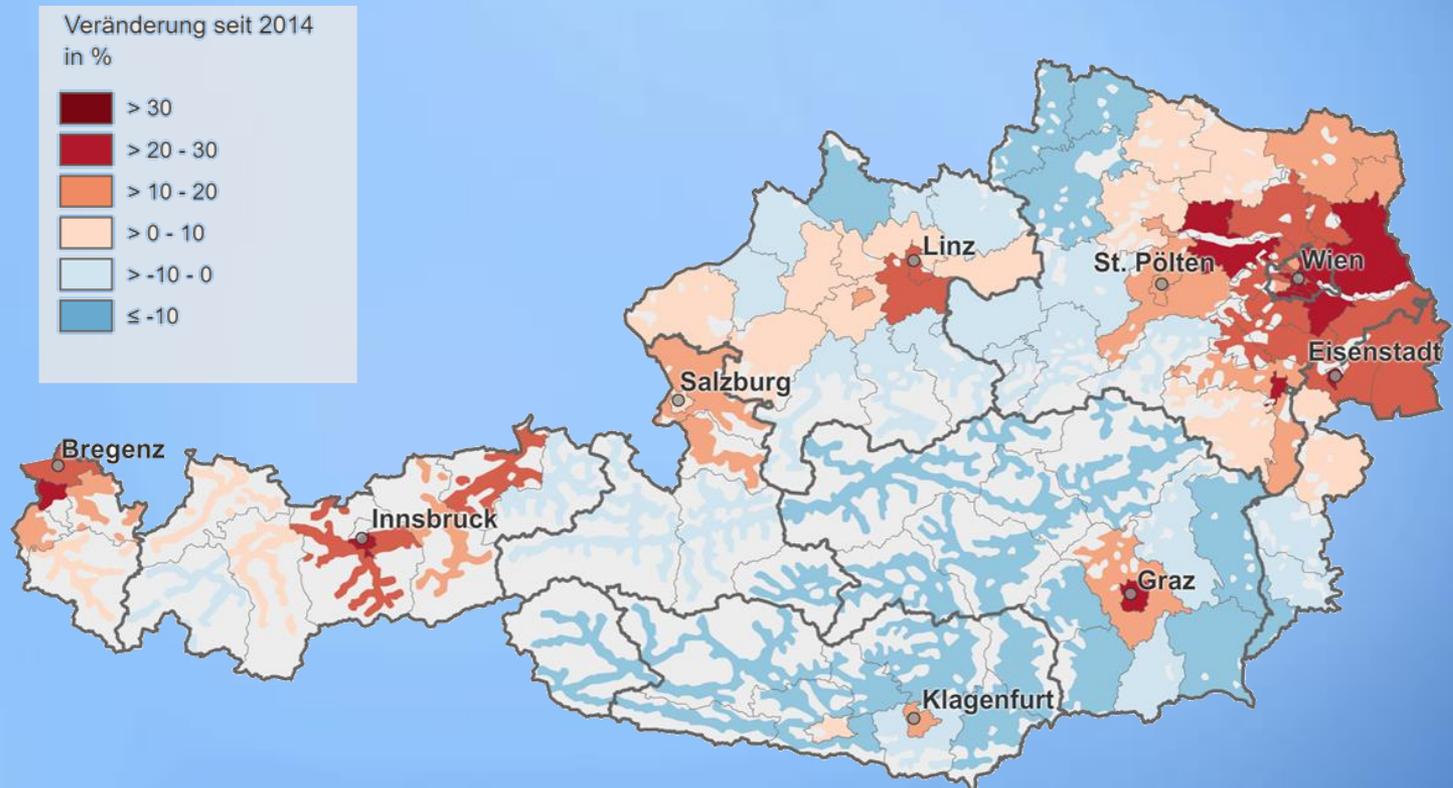
Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Demographische Entwicklung



Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Demographische Entwicklung



Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Neubauquote in Tirol

Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Construction period of dwellings (main residences) by provinces

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Bauperiode							
		vor 1919	1919 bis 1944	1945 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 und später
		in %							
Österreich	3.816,8	14,2	7,0	11,5	14,4	14,4	11,0	12,1	15,5
Burgenland	120,8	6,5	6,2	13,6	12,7	16,3	12,3	11,8	20,5
Kärnten	248,0	9,4	5,1	14,3	15,8	15,4	11,3	12,9	15,8
Niederösterreich	704,0	12,0	7,4	9,5	12,7	15,4	12,9	13,1	17,0
Oberösterreich	615,4	11,0	6,1	11,6	15,0	14,9	12,1	12,9	16,4
Salzburg	233,7	6,9	4,2	11,8	16,0	18,2	12,5	14,9	15,4
Steiermark	531,1	12,4	6,5	11,8	15,9	15,6	10,5	12,8	14,5
Tirol	313,6	8,7	4,7	10,7	14,5	15,0	12,1	13,2	21,1
Vorarlberg	160,4	8,8	4,8	10,1	12,3	15,4	12,9	15,4	20,4
Wien	889,7	26,4	10,1	12,0	14,3	10,8	7,5	8,2	10,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2015. - Neues Hochrechnungsverfahren ab 2014.

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Neubauquote in Tirol 2015

2015 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

	Österreich ¹⁾	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien ²⁾
Jahresdurchschnittsbevölkerung	8.629.519	289.262	558.612	1.643.001	1.444.122	541.439	1.225.187	732.671	381.000	1.814.225
Anzahl fertiggestellter Wohnungen ^{1) 3)}	50.134	1.773	2.796	8.742	9.677	3.651	7.973	5.784	2.461	7.271
Wohnbaurate je 1.000 Einwohner	5,8	6,1	5,0	5,3	6,7	6,7	6,5	7,9	6,5	4,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Statistik des Bevölkerungsstandes, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 14.12.2016. 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit fertiggestellte Wohnungen in Wien. - 2) Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit. - 3) Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.09.2016 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen.

Am höchsten war die Wohnbaurate 2015 in Tirol mit 7,9 je 1.000 Einwohner, der Österreich-Schnitt betrug 5,8. Am niedrigsten war die Fertigstellungs-Rate – gemessen an der Bevölkerungsgröße – in Wien und in Kärnten mit 4,0 bzw. 5,0 Einheiten je 1.000 Einwohner, wobei in Wien die An-, Auf- und Umbauten nicht mitgezählt sind.

Wohn- und Einkommenssituation in Tirol

Neubauquote in Tirol 1990 - 2011

Wohnbaurrate 1990-2011										
	BGL	NÖ	W	K	STM	OÖ	S	T	V	AT
Anzahl der Baubewilligungen je 1.000 Einwohner und Einwohnerinnen										
1990	4,8	3,6	2,0	4,4	3,2	4,2	5,8	5,8	6,2	3,8
1991	4,2	5,2	3,1	4,0	3,8	4,0	4,2	6,1	7,1	4,3
1992	4,7	5,8	3,7	4,7	4,9	6,2	5,5	5,6	6,3	5,2
1993	5,2	6,6	5,3	5,7	4,3	6,0	6,9	7,7	7,3	5,9
1994	5,4	6,7	6,0	5,6	4,2	6,6	7,7	6,9	8,2	6,2
1995	5,5	6,9	6,3	7,0	5,0	6,6	8,2	7,9	9,3	6,7
1996	5,6	6,5	6,4	6,1	5,8	6,5	7,4	8,0	7,4	6,6
1997	5,0	6,1	3,7	6,3	5,2	6,1	6,0	8,4	5,8	5,6
1998	5,2	5,5	3,0	5,7	4,8	5,2	5,5	7,7	6,0	5,1
1999	5,4	4,2	4,2	4,8	4,0	4,7	5,3	5,7	5,2	4,6
2000	4,9	4,8	2,7	4,0	4,0	4,0	4,4	6,1	5,9	4,2
2001	6,1	4,7	3,2	3,6	4,3	3,1	3,8	5,4	5,7	4,1
2002	6,4	4,9	2,6	4,3	3,5	4,0	4,5	6,8	6,7	4,3
...
2005	5,6	4,3	4,0	4,4	3,8	3,7	4,5	6,3	6,6	4,4
2006	4,6	3,8	3,9	5,1	4,0	4,5	5,1	6,0	8,0	4,5
2007	4,9	4,2	3,2	5,0	3,6	4,7	5,7	6,0	7,9	4,5
2008	5,3	4,4	4,6	4,8	3,8	4,4	5,4	5,1	5,2	4,6
2009	5,6	4,2	4,3	4,0	3,9	4,5	6,1	6,2	4,5	4,6
2010	6,3	4,4	3,1	5,4	4,5	5,2	5,7	5,7	6,4	4,7
2011	7,1	4,8	3,4	5,3	5,3	5,9	5,1	6,5	6,3	5,1

Q: Statistik Austria, WIFO-Berechnungen. – Stand der Baubewilligungen: 16. April 2012.

Wohn-und Einkommenssituation in Tirol

Baubewilligungen in Tirol

Jahr	bewilligte Wohnungen in Tirol
2016	5.829
2015	7.878
2014	6.562
2013	5.759
2012	5.634
2011	6.873
2010	5.788

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Mehr als 24.000 Normen in Österreich, rund 6000 davon für die Bauwirtschaft relevant, insbesondere:

Tiroler Bauordnung

Technische Bauvorschriften 2016

Tiroler Wohnbauförderungsgesetz

OIB-Richtlinien

ÖNORMEN (Richtlinien)

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Bauordnung - Bebauungsbestimmungen

Bauplatzeignung

Anordnung baulicher Anlagen gegenüber den Bauplatzgrenzen

Abstände baulicher Anlagen von den Verkehrsflächen

Abstände baulicher Anlagen von den übrigen Grundstücksgrenzen und von anderen baulichen Anlagen

Bauhöhe

Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge, Elektrofahrzeugen, Fahrräder

Kinderspielplätze, Nebeneinrichtungen

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Bauordnung - Bauvorschriften

Allgemeine bautechnische Erfordernisse

§ 17 Abs. 1 TBO:

Bauliche Anlagen und alle ihre Teile müssen so **geplant und ausgeführt** sein, dass sie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit gebrauchstauglich sind und entsprechend **dem Stand der Technik die bautechnischen Erfordernisse** insbesondere

- a) der mechanischen Festigkeit und Standsicherheit,
- b) des Brandschutzes,
- c) der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes,
- d) der Nutzungssicherheit und der Barrierefreiheit,
- e) des Schallschutzes,
- f) der Gesamtenergieeffizienz, der Energieeinsparung und des Wärmeschutzes...

...erfüllen.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Bauordnung - Bauvorschriften

Technische Bauvorschriften

§ 19 Abs. 1 TBO: Die Landesregierung hat durch Verordnung nähere Bestimmungen darüber zu erlassen, welchen bautechnischen Erfordernissen...bauliche Anlagen und Bauteile allgemein oder im Hinblick auf ihre Art jedenfalls entsprechen müssen.

Technische Bauvorschriften 2016 – TBV 2016:

Im Rahmen dieser Verordnung wurde seitens der Tiroler Landesregierung die vom Österreichischen Institut für Bautechnik herausgegebenen bautechnischen Richtlinien verbindlich erklärt.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

OIB-Richtlinien

Die OIB-Richtlinien dienen der Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften in Österreich und werden vom **Österreichischen Institut für Bautechnik** herausgegeben.

Die Bundesländer haben die OIB-Richtlinien in ihren Bauordnungen für verbindlich erklärt.

Von den OIB-Richtlinien kann jedoch gemäß den Bestimmungen in den diesbezüglichen Verordnungen der Bundesländer abgewichen werden, wenn der Bauwerber nachweist, dass ein gleichwertiges Schutzniveau erreicht wird, wie bei Einhaltung der OIB-Richtlinien.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

OIB-Richtlinien

OIB-Richtlinien	Bezeichnung
OIB-Richtlinie 1	Mechanische Festigkeit und Standsicherheit
OIB-Richtlinie 2	Brandschutz
OIB-Richtlinie 2.1	Brandschutz bei Betriebsbauten
OIB-Richtlinie 2.2	Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks
OIB-Richtlinie 2.3	Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m
OIB-Richtlinie 3	Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz
OIB-Richtlinie 4	Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
OIB-Richtlinie 5	Schallschutz
OIB-Richtlinie 6	Energieeinsparung und Wärmeschutz

Überblick zum Wohnbau in Tirol

OIB-Richtlinien

In den Medien geäußerte Kritik:

Durch den Mehreinsatz von Stahl haben sich Baukosten um 2 Prozent erhöht.

Fluchtwege im Sinne der OIB-Richtlinie 2 (2007) haben maximale Länge von 40 Metern und sind vom am weitesten entfernten Raum zu messen. Bei einer Strecke von bis zu 18 Metern vom "ungünstigsten" Raum einer Wohnung bis zur Eingangstür bleiben dann für den eigentlichen Fluchtweg im Gang nur noch maximal 22 Meter übrig. Folge: Zuwachs an Stiegehäusern und Aufzügen.

Seit 2011 führt die "Nettoglasfläche" in der OIB-Richtlinie 3 zu "bis zu 35 Prozent größeren Fensterelementen. Die Lichteintrittsfläche ist nunmehr "netto" zu errechnen, so dass jede Fenstersprosse abgezogen werden muss.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

ÖNORMEN

ÖNORMEN werden vom Austrian Standards Institute herausgegeben.

Eine ÖNORM ist ein freiwilliger Standard, der in Normungsgremien (Komitees) bei Austrian Standards Institute erarbeitet wird.

Angeregt wird ihre Entwicklung entweder durch interessierte Kreise, oder sie werden im Rahmen der europäischen und internationalen Normung (z. B. CEN/CENELEC, ISO/IEC) als nationale Norm übernommen.

OGH: 5Ob70/01g:

„Die "Österreichischen Normen" (ÖNormen) werden vom Österreichischen Normungsinstitut, einem privatrechtlich konstituierten Verein, herausgegeben. Soweit ÖNormen durch Rechtsvorschriften für verbindlich erklärt wurden, kommt ihnen der Charakter einer generellen Norm zu, sonst sind sie nur Richtlinien.... ..Auch wenn sie nicht für verbindlich erklärt wurde, stellt sie doch den Stand der Technik dar.“

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Geförderter/Sozialer Wohnbau

Findet hauptsächlich in Kooperation von Gemeinden und gemeinnützigen Bauträgern statt

Geltung bauwirtschaftlicher Bestimmungen

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – Kostendeckungsprinzip

Entgeltrichtlinienverordnung

Mietrechtsgesetz

Tiroler Wohnbauförderungsgesetz

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Gewerblicher Wohnbau

Bauwirtschaftsbestimmungen

Keine gesetzlichen Preisobergrenzen, weder bei Errichtung
noch Verkauf

Klassische Anlegerwohnungen ohne Mietzinsbeschränkungen

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung ist ein Steuerungsinstrument des Landes Tirol für den sozialen/geförderten Wohnbau in Tirol.

Durch die Wohnbauförderung soll ein bedarfsgerechter, leistbarer und qualitätsvoller Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Förderungsmöglichkeiten:

- Kredite: Wohnbauförderungsdarlehen, Sanierungsförderung
- Zuschüsse: Wohnstarthilfe, Solar, Energiesparmaßnahmen
- Beihilfen: Wohnbeihilfe, Annuitätenzuschuss,...

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Was fördert das Land Tirol?

Eigenheime (Neubau oder Ersterwerb)

Vorhaben in verdichteter Bauweise (Neubau oder Ersterwerb)

Kauf oder Miete einer objektgeförderten Wohnung von einem Bauträger

Erwerb eines bestehenden - nicht geförderten - Wohnobjektes

Fertigstellung eines nicht geförderten Wohnobjektes

Dienstnehmerwohnungen

Wohnhaussanierung / Erweiterung von Wohnraum

Wohnbeihilfen (Beihilfen für geförderte Objekte)

Mietzins- und Annuitätenbeihilfe (Beihilfen für nicht geförderte Objekte)

Zusatzförderungen

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Beispiel: Förderung von Vorhaben in verdichteter Bauweise

1. Personenbezogene Voraussetzungen (Antragsteller):

Eigentümer des Baugrundstückes oder Bauberechtigter

Österreichischer Staatsbürger oder diesem gleichgestellt

Wohnbedarf

- Künftiger Hauptwohnsitz (ganzjährige, regelmäßige Benutzung)
- Das Eigentums- oder Nutzungsrecht an anderen Wohnungen ist spätestens 6 Monate nach Bezug des Eigenheimes aufzugeben.

Einkommensgrenzen

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Vorhaben in verdichteter Bauweise - Einkommensgrenzen im Detail:

Familieneinkommen (1/12 des jährlichen Nettoeinkommens)

Personenzahl	Obergrenze (EUR)
1	2.850
2	4.650
3	5.000
4	5.350
für jede weitere Person	jeweils 350 mehr

Werden die Einkommensgrenzen überschritten, wird die Förderung für jeweils begonnene € 100,--, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 25 % gekürzt.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Vorhaben in verdichteter Bauweise

2. Gebäudebezogene Voraussetzungen

verdichtete Bauweise

- Doppel-, Reihenhäuser bzw. Wohnungen als Teil einer Anlage
- durchschnittlicher Grundverbrauch höchstens 400 m² / Wohnung
- angemessene Grund-und Baukosten

Nutzfläche

- Mindestens 30 m² und höchstens 150 m² pro Wohnung
- Grundlage der Nutzflächenberechnung: bewilligte Baupläne

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Vorhaben in verdichteter Bauweise – Nutzfläche im Detail

Als Nutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche einer Wohnung inklusive eines allenfalls vorhandenen Wintergartens, abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen.

Bei der Berechnung der Nutzfläche sind Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer Ausstattung nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Loggien, Terrassen nicht zu berücksichtigen.

Bodenflächen, über denen die Raumhöhe weniger als 1,50 m beträgt, wie bei schrägen Decken, Nischen, Stiegen udgl. zählen genauso nicht zur Nutzfläche wie Bastelräume, Hobbyräume udgl., wenn z.B. deren technische Ausstattung und Belichtung einem Keller- oder Dachbodenraum entspricht.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Vorhaben in verdichteter Bauweise – 2. Gebäudebezogene Voraussetzungen

Heizwärmebedarf

Heizwärmebedarf _{BGF,RK} in kWh/m ² .a	
A/V – Verhältnis $\geq 0,8$	A/V – Verhältnis $\leq 0,2$
36	20
Berechnungsformel: $HWB_{BGF,RK} = 26,66 \times A/V + 14,67$	

GVOs errichten neu Bauvorhaben in der Regel in Passivhaus- bzw. Niedrigstenergiebauweise.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Vorhaben in verdichteter Bauweise

2. Gebäudebezogene Voraussetzungen

Haustechnik

Der Einsatz innovativer klimarelevanter Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme ist Voraussetzung für die Gewährung der Wohnbauförderungsmittel. Dazu zählen z.B.:

- **Systeme auf Basis erneuerbarer Energien** (Biomasseheizung mit Emissionsgrenzwerten)
- **Wärmepumpe** für Heizzwecke mit Wärmequelle Erdreich oder Grundwasser

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Vorhaben in verdichteter Bauweise

2. Gebäudebezogene Voraussetzungen - Haustechnik

- **Wärmepumpe** für Heizzwecke mit Wärmequelle Luft
 - Hauptheizung mit Niedertemperaturverteilung unter 35°C
 - Installation in ein Gebäude mit maximal 300 m² Nutzfläche und einem Heizwärmebedarf von maximal 25 kW h/m².a
- **Fernwärme** (aus erneuerbarer Energie, Abwärme)
- **Erdgas-Brennwert-Anlage** in Kombination mit einer thermischen Solaranlage in Ausnahmefällen

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

3. Angemessene Gesamtbaukosten

Förderobjekte	Gesamtbaukosten in Euro
Wohnheime Eigenheime (vollunterkellert) Reihenhäuser (vollunterkellert)	2.010 pro m ²
Eigenheime (teilunterkellert) Reihenhäuser (teilunterkellert)	1.950 pro m ²
Satz für die Ermittlung von Garagenkosten	1.905

Die hier festgesetzten Gesamtbaukosten (Grundbeträge) erhöhen sich um die in der Wohnbauförderungsrichtlinie angeführten objektbezogenen Zuschläge

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

3. Angemessene Gesamtbaukosten

Förderobjekte	Gesamtbaukosten in Euro
Mehrfamilienhäuser, Vorhaben	
bis 12 Wohnungen	1.970 pro m ²
mit 13 bis 15 Wohnungen	1.925 pro m ²
mit 16 bis 18 Wohnungen	1.885 pro m ²
mit 19 bis 21 Wohnungen	1.815 pro m ²
mit 22 bis 24 Wohnungen	1.745 pro m ²
mit mehr als 24 Wohnungen	1.690 pro m ²

Die hier festgesetzten Gesamtbaukosten (Grundbeträge) erhöhen sich um die in der Wohnbauförderungsrichtlinie angeführten objektbezogenen Zuschläge

Vorhaben mit mehr als 75 Wohnungen werden in der Regel nicht gefördert.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

3. Angemessene Gesamtbaukosten - Gliederung

Die Gesamtbaukosten gliedern sich in:

- a) Kosten des Wohnhauses (der Wohnung) bzw. des Wohnheimes,
- b) Kosten der Außenanlagen und
- c) Baunebenkosten.

Baunebenkosten sind:

Kosten der Planung mit Höchstgrenzen

Kosten der Bauleitung mit Höchstgrenzen

Kosten der Bauverwaltung (höchstens laut Entgelttrichtlinienverordnung 1994)

Angemessene Kosten der Bauarbeitenkoordination

Kosten für Sonderprojektierungen durch Dritte mit Höchstgrenzen

Gemeinnützige Bauvereinigungen, Gemeinden und sonstige befugte Bauträger haben die bei der Abwicklung des geförderten Vorhabens (der geförderten Gesamtanlage) erwirtschafteten Skonti bei der Abrechnung des Vorhabens kostenmindernd zu berücksichtigen.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Die Grundkosten müssen gemeinsam mit den Baukosten im Rahmen der vom Land für das jeweilige Vorhaben ermittelten Gesamtkosten liegen. Ein Baurechtszins gilt als angemessen, wenn dieser 3 v.H. pro Jahr der angemessenen Grundkosten nicht überschreitet.

Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig.

Wenn eine Gemeinde einen Grund für die Schaffung förderbarer Wohnungen zur Verfügung stellt, dürfen die Grundkosten nur in der Höhe berechnet werden, dass die Wohnungsbenutzer dadurch mit nicht mehr als höchstens 90 % der für die jeweilige Gemeinde zulässigen angemessenen Grundkosten oder durch einen dementsprechend niedrigen Bauzins belastet werden.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

4. Kredit- bzw. Förderbestimmungen

Das Land Tirol gewährt Förderkredite mit einem Fixbetrag pro m² Nutzfläche, abhängig vom durchschnittlicher Grundverbrauch und förderbarer Nutzfläche.

Fixbetrag pro m ² förderbarer Nutzfläche		
durchschnittlicher Grundverbrauch in m ²		Fixbetrag in Euro
mehr als	höchstens	Pro m ²
350	400	600
300	350	710
250	300	810
200	250	920
	200	1.020

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

4. Kredit- bzw. Förderbestimmungen

Förderbare Nutzfläche	
Personenzahl	Nutzfläche in m ²
1 oder 2	85
3	95
4 oder mehr	110

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

Vorhaben in verdichteter Bauweise – 4. Kredit- bzw. Förderbestimmungen

Kreditkonditionen			
JAHR	ZINSSATZ in %	TILGUNG in %	ANNUITÄT in %
1. bis 5.	0	0,5	0,5
6. bis 10.	0,5	0,5	1
11. bis 15.	1	1	2
16. bis 20.	1,5	1	2,5
21. bis 25.	2,5	2,5	5
ab dem 26.	3,5	3,5	7
nach dem Auslaufen des Kapitalmarktkredites, spätestens jedoch			
ab dem 31.	5	5	10
Kreditlaufzeit: höchstens 35 Jahre			

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung

5. Vorgaben für hypothekarisch besicherte Kredite

Ist zur Finanzierung eines Vorhabens ein hypothekarisch gesicherter Kredit aufzunehmen, so darf eine Förderung nur gewährt werden, wenn es sich

a) um einen **Kredit einer Bausparkasse** handelt,... oder

b) um einen **Kredit** handelt, bei dem

1. die **Laufzeit mindestens 20 Jahre** beträgt...; dies gilt nicht für zinsenlose Kredite;

2. die **Zinsen dekursiv berechnet** werden;

3. der **Sollzinssatz höchstens 1,75 Prozentpunkte über dem 3-Monats-Euribor** oder einem an dessen Stelle tretenden Wert, kaufmännisch gerundet auf die zweite Dezimalstelle (Nachkommastelle),... liegt;

4. vereinbart ist, dass eine **Anpassung des Sollzinssatzes jeweils zum 1. Jänner, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines jeden Jahres erfolgt**, wobei als Grundlage für die Anpassung des Sollzinssatzes der einen Bankarbeitstag vor dem jeweiligen Anpassungszeitpunkt von der European Banking Federation (EBF) veröffentlichte 3-Monats-Euribor maßgeblich ist;...

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung - Wohnbauschek

Wohnbauschek statt Förderkredit

35 % des möglichen Förderungskredits

keine Rückzahlungen

keine Sicherstellung im Grundbuch

freie Verfügbarkeit über das Eigenheim nach 10 Jahren

keine Wohnbeihilfe

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung - Zuschüsse

Zuschüsse - Zusatzförderungen

Wohnstarthilfe

Das Land gewährt im Zusammenhang mit der Förderung der Errichtung oder des Ersterwerbes einer Eigentumswohnung in verdichteter Bauweise eine Wohnstarthilfe. Die Wohnstarthilfe wird nur einer Familie, höchstens jedoch in Höhe des Grundkostenanteiles, gewährt. Zuschuss bis zu 16.000 Euro.

Energiesparende und umweltfreundliche Maßnahmen

Verbesserter Energie - Heizwärmebedarf (HWB), Biomasseheizung als alleiniges Heizsystem, Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung...

Solaranlage

Sicheres Wohnen

Behindertengerechte Maßnahme

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung - Beihilfen

Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe ist ein monatlicher Zuschuss zum Wohnungsaufwand wohnbaugeförderter und in verdichteter Bauweise errichteter Objekte (Reihenhaus, Doppelwohnhaus, Gruppen- Wohnhaus, Eigentums- oder Mietwohnung).

Eine Wohnbeihilfe wird nur an eigenberechtigte österreichische Staatsbürger sowie gleichgestellte Personen als Wohnungsinhaber gewährt.

An andere natürliche Personen wird eine Wohnbeihilfe nur dann gewährt, wenn sie seit mindestens 5 Jahren in Tirol den Hauptwohnsitz haben (Drittstaatsangehörige).

Eine Beihilfe wird einem Wohnungsinhaber nur dann gewährt, wenn der nach der Haushaltsgröße berechnete anrechenbare Wohnungsaufwand die nach der Haushaltsgröße und dem monatlichen Familieneinkommen berechnete zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung übersteigt.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung - Beihilfen

Annuitätenzuschuss

Bei Eigentumswohnungen in einer förderbaren Gesamtanlage wird neben dem Förderungskredit entweder auf die Dauer von 5 Jahren ein Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich EUR 1,40 pro m² förderbarer Nutzfläche oder auf die Dauer von 10 Jahren ein Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich EUR 0,70 pro m² förderbarer Nutzfläche gewährt.

Im Falle der Errichtung einer Mietwohnanlage mit einer Nettonutzflächendichte von mehr als 0,4 wird neben dem Förderungskredit ein Annuitätenzuschuss in der Höhe von monatlich EUR 1,40 pro m² (globaler) förderbarer Nutzfläche auf die Dauer von 7 Jahren und ein Annuitätenzuschuss von monatlich EUR 0,70 pro m² (globaler) förderbarer Nutzfläche auf weiteren 8 Jahren gewährt.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung - Beihilfen

Mietzins- und Annuitätenbeihilfe

Mietzinsbeihilfen sind monatliche Zuschüsse zum Wohnungsaufwand von nicht wohnbaugeförderten Mietwohnungen.

Annuitätenbeihilfen sind monatliche Zuschüsse des Landes zum Wohnungsaufwand von nicht wohnbaugeförderten Vorhaben im Eigentum.

Förderung des Landes und mit jeweiliger Gemeinde (70:30).

Eine Beihilfe wird nur gewährt, wenn der nach der Haushaltsgröße anrechenbare Wohnungsaufwand die nach dem monatlichen Familieneinkommen berechnete zumutbare Wohnungsaufwandsbelastung übersteigt.

Beihilfe bis zu 3,50 €/m² förderbarer Nutzfläche. In einzelnen Gemeinden ausnahmsweise bis zu 5 €/ m² förderbarer Nutzfläche.

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung – Zusicherungen 2016

Wohnbauförderung und Wohnhaussanierung Zusicherungen 2016

Wohnbauförderung

Subjektförderung

	Wohneinheiten	Förderung / Kredit	Förderung / Schecks
Eigenheime	242	3.669.480	1.828.520
verdichtete Bauvorhaben	730	33.976.070	6.997.650
gesamt	972	37.645.550	8.826.170

Objektförderung

	Wohneinheiten	Förderung / Kredit
Eigentumswohnungen	95	7.357.380
Mietwohnungen	1.285	91.562.630
gesamt	1.380	98.920.010
6 Heime		12.175.700

Zuschüsse

Art des Zuschusses	Ansuchen	Förderung
Wohnstarthilfen	86	928.300
Kinder	269	862.500
Solaranlagen (auslaufende Förderung)		
Niedrigenergiehäuser (auslaufende Förderung)		
Behindertenmaßnahmen	11	76.570
Sicheres Wohnen	39	56.550
Besondere Planung		
MaßnahmenZS EnergieUmwelt	879	8.421.900
gesamt	1.284	10.345.820

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung – Zusicherungen 2016

MaßnahmenZS EnergieUmwelt (Maßnahmen aufgelöst)		
Art der Maßnahme	Anzahl	Förderung
An. Biom. Fernwärmanlage	111	230.185
Biomasseheizung	174	338.180
Brennwertgerät		
Holz- / Holzlehmbauweise nachw. Rohst.		
Holz- / Holzlehmbauweise	1	950
innov. klimar. Heizsystem	3	3.700
Komfortlüftung	284	1.516.350
kontroll. Wohnraumlüftung	11	124.830
Niedrigenergiehäuser	1	2.550
OI3 Index	141	494.740
Passivhaus	46	3.778.960
Planungsqualität	19	61.300
PVC-freie Fenster	10	4.585
Solar (Heiz.u.Warmwasser)	248	582.800
Solar (Warmwasser)	162	210.210
verbess. Heizwärmebedarf	152	735.010
Wärmepumpenheizung	195	337.550
wassersparende Maßnahmen		
gesamt	1.558	8.421.900

Überblick zum Wohnbau in Tirol

Tiroler Wohnbauförderung – Zusicherungen 2016

Wohnbau (Erwerb / Fertigstellung)

	Wohneinheiten	Förderung / Kredit	Förderung / Schecks
Dienstnehmerwohnungen	1	46.750	
Erwerb/Fertigstellung	673	3.881.500	2.480.280
gesamt	674	3.928.250	2.480.280

Wohnhaussanierung

	Ansuchen	Wohneinheiten	Förderung
Annuitätenzuschüsse (AZ) - <i>jährlich</i>	365	1.682	1.036.603,16
Einmalzuschüsse (EZ) - <i>einmalig</i>	7.103	13.389	30.822.683,80
gesamt	7.468	15.071	31.859.286,96

Beihilfen

Wohnbeihilfen

Ansuchen	5.833
Förderung (monatlich)	1.091.921
ausbezahlt	13.240.339

Mietzins-und Annuitätenbeihilfen

Ansuchen	13.793
Förderung (monatlich)	2.335.154
ausbezahlt	27.617.407



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Mag. Markus Kröll, Arbeiterkammer Tirol, markus.kroell@ak-tirol.com, +43 512 5340 1700