



Baumeisterportraits

Kompetenzen

Ausbildung

🔍 Baumeistersuche

ICH BIN EIN BAUMEISTER.

» Als planender Baumeister gibt es kaum etwas Schöneres, als zuzusehen, wie ein Projekt wächst - von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe. «

Patrick Weber, planender Baumeister



Das Wohnbau Dilemma

BAU.Live
19. Oktober 2023

Inhalt

1. Brauchen wir noch neue Wohnungen?
2. Leistbarkeit:
 - a. Wie kommt der Kaufpreis einer Wohnung zustande?
 - b. Entwicklung der Eigentumspreise
 - c. Grundstückskosten
 - d. Steuern und Abgaben
 - e. Errichtungskosten
3. Leistbares Wohnen: Vorschläge zur Kostenoptimierung der LI Bau
4. Privater Wohnbaumarkt - ein rein spekulativer Markt?
5. Leerstand und Freizeitwohnsitze: das Allheilmittel der Politik
6. Fazit: Wohnen ist von immenser Bedeutung!

Brauchen wir noch neue Wohnungen?



Ergebnisse

- **Quantitative Wohnungsbedarfsschätzung**
 - Komponenten des Wohnungsbedarfs
 - Wohnungsmarkt als Indikator für die Bedarfsanalyse
 - Wohnungsbedarf aggregiert
 - Zuzugsregionen
 - Abwanderungsregionen
- **Qualitative Wohnungsbedarfsprognose**
 - Welcher Wohnraum wird benötigt: Eigenheime, Eigenheimähnliche verdichtete Bauformen, Mehrwohnungsbau, Neue Wohnformen, Altersgerechte Wohnangebote
 - Wohnversorgung und Bedarf von Haushalten mit geringem Einkommen
 - Wirkungsszenarien und Empfehlungen nach Regionstypen
 - Auswirkungen der Leerstandsabgabe
 - Bodenpolitik

I-IBW
Wohnungsbedarfsschätzung für Tirol, 4/2023

2

>>Wirtschaft sind wir alle.

Brauchen wir noch neue Wohnungen?

Einflüsse auf Wohnungsbedarf

- Demographie (Einflüsse auf Haushaltsgröße, Wanderung, Pull-Faktoren etc.)
- Wirtschaftsentwicklung (Tourismus, Kapitalmarktumfeld)
- Soziodemographische Entwicklungen (z.B. erhöht Home-Office/Teleworking Pendler-Distanz)
- Umgang mit Altbestand
- Aktivierung von Leerstand
- Raumordnerische Restriktionen
- Umgang mit Zweit-/Freizeitwohnsitzen
- Preis-/Kostendynamik (Leistbarkeit, Miete oder Eigentum)
- Wohnbauförderung

Wohnungsbedarf als zentrale Inputgröße für die Tiroler Wohnungspolitik

I-IBW

Wohnungsbedarfsforschung für Tirol, 4/2023

22

>>Wirtschaft sind wir alle.



Brauchen wir noch neue Wohnungen?

Komponenten des Wohnungsbedarfs

- Nettozuwachs der Zahl an Haushalten
- Ersatzneubau
- Wohnungen/Eigenheime, die wegen des baulichen Zustands aus dem Markt fallen
- Wohnungen/Eigenheime, die wegen der falschen Lage aus dem Markt fallen
- Investiver Wohnbau ohne Nutzungsabsicht
- Ererbte Wohnungen ohne Nutzungsabsicht
- „Umzugsreserve“

I-IBW

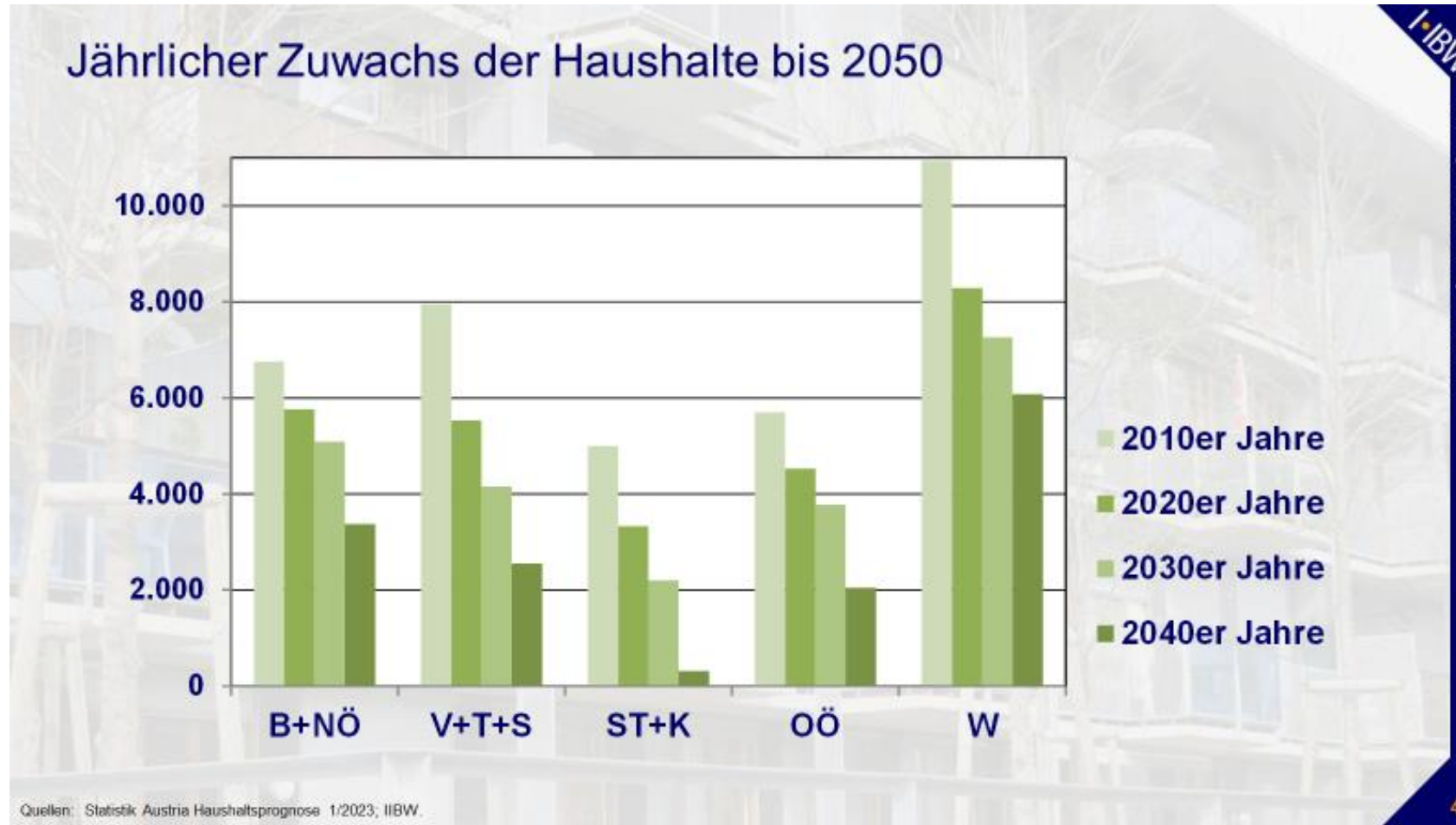
Wohnungsbedarfsforschung für Tirol, 4/2023

23

>>Wirtschaft sind wir alle.

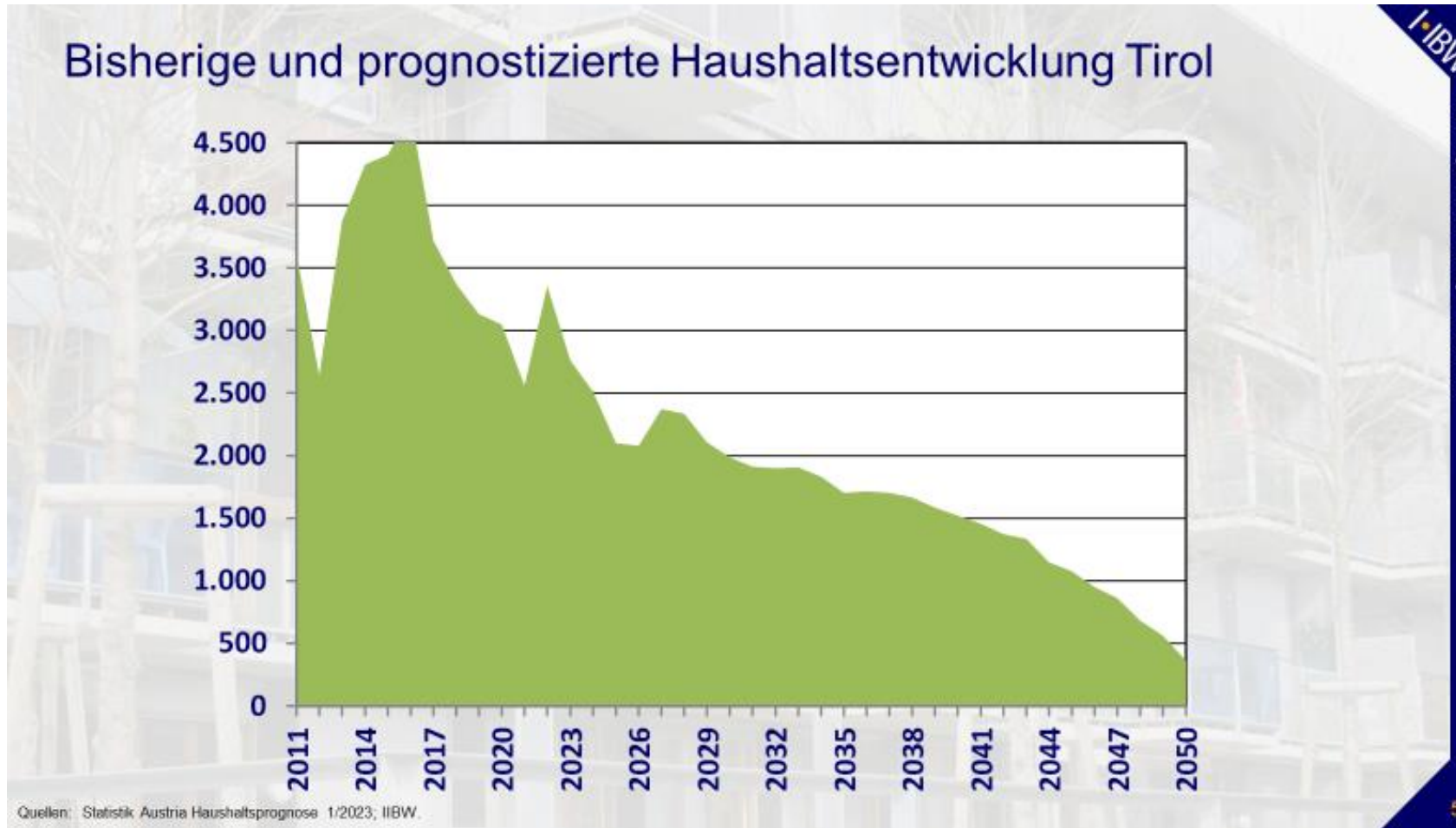


Brauchen wir noch neue Wohnungen?



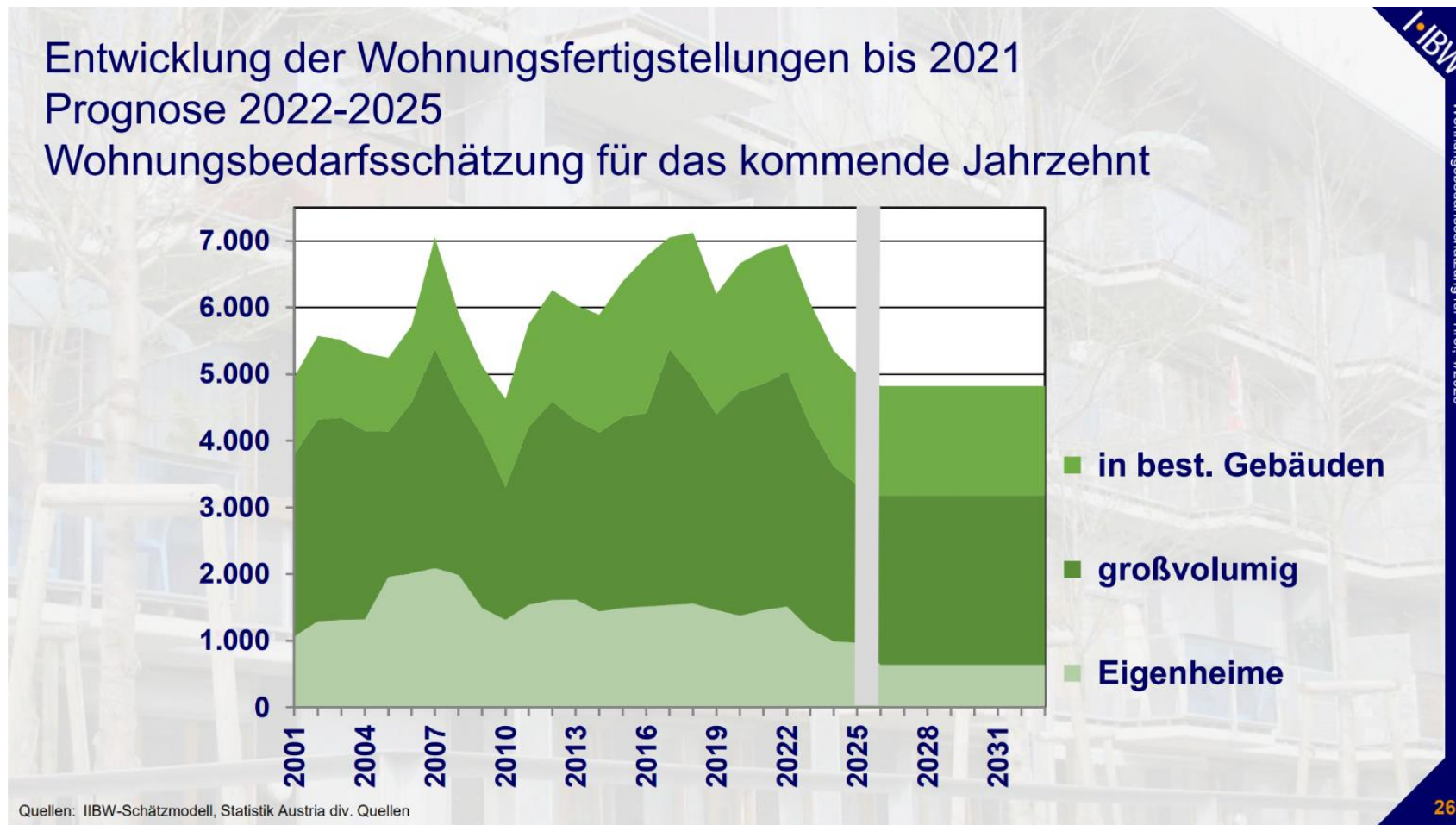
>>Wirtschaft sind wir alle.

Brauchen wir noch neue Wohnungen?



>>Wirtschaft sind wir alle.

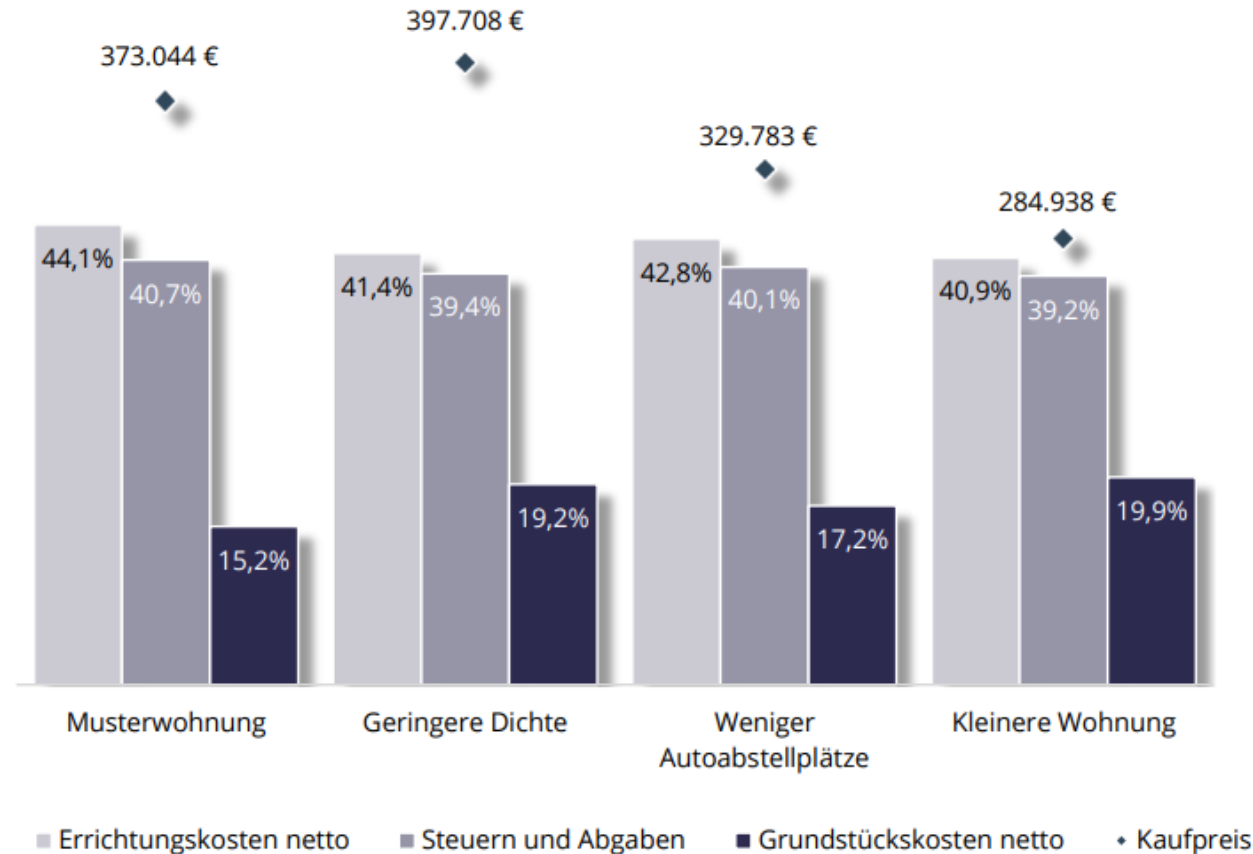
Brauchen wir noch neue Wohnungen?



>>Wirtschaft sind wir alle.

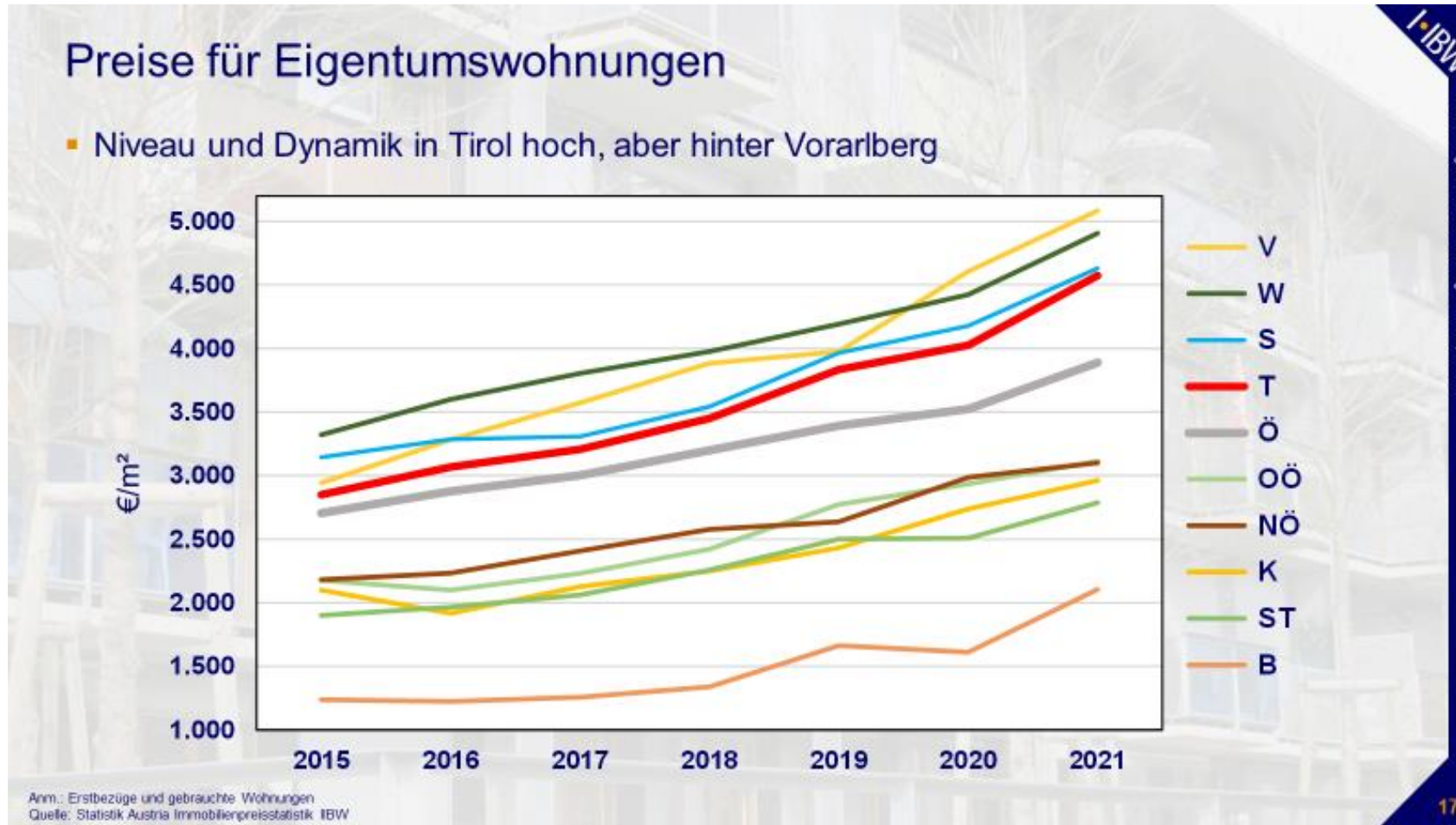
Leistung: Wie kommt der Kaufpreis einer Wohnung zustande?

Abbildung 3-1: Mehrfamilienhaus – Zusammensetzung des Kaufpreises einer Wohnung



>>Wirtschaft sind wir alle.

Leistbarkeit: Entwicklung der Eigentumswohnungspreise



>>Wirtschaft sind wir alle.

Grundstückskosten

- Vgl. ang. GS-Kosten Kufstein alt + neu

GEMEINDE	ab 1.12.2019	
	höchstzulässiger Grundpreis	
	pro m ² Grund	pro m ² Wohnnutzfläche
KUFSTEIN	330	528

GEMEINDE	ab 01.01.2023	
	pro m ² Grund	pro m ² Wohnnutzfläche
KUFSTEIN	387	619

+ ca. 17 %

Steuern und Abgaben

■ Vgl. Erschließungskosten alt + neu

Berechnung Erschließungskosten nach TVAG:

Projekt: Stadthaus Karg, Kufstein
 Gp. 145/6 - KG Kufstein - 843 m²
 Baumasse nach TVAG: 5.577,53m³
 Annahme: unbebautes Grundstück



Datum:	Erschließungskostenfaktor [EUR]	Erschließungsbeitragssatz [%]	Gehsteigbeitragssatz [EUR]	Erschließungsbeitrag		Gehsteigbeitrag		SUMME [EUR]	
				Bauplatzanteil [EUR]	Baumassenanteil [EUR]	Bauplatzanteil [EUR]	Baumassenanteil [EUR]		
01.05.2023	190,50	5,0	0,00	12 044,36	37 188,18	-	-	49 232,54	
01.07.2023	190,50	6,0	1,45	14 453,24	44 625,82	1 833,53	5 661,19	66 573,77	+ 35,2%
01.01.2024	256,00	7,0	1,45	22 659,84	69 964,54	1 833,53	5 661,19	100 119,09	+ 103,4%

+ ca. 100 %

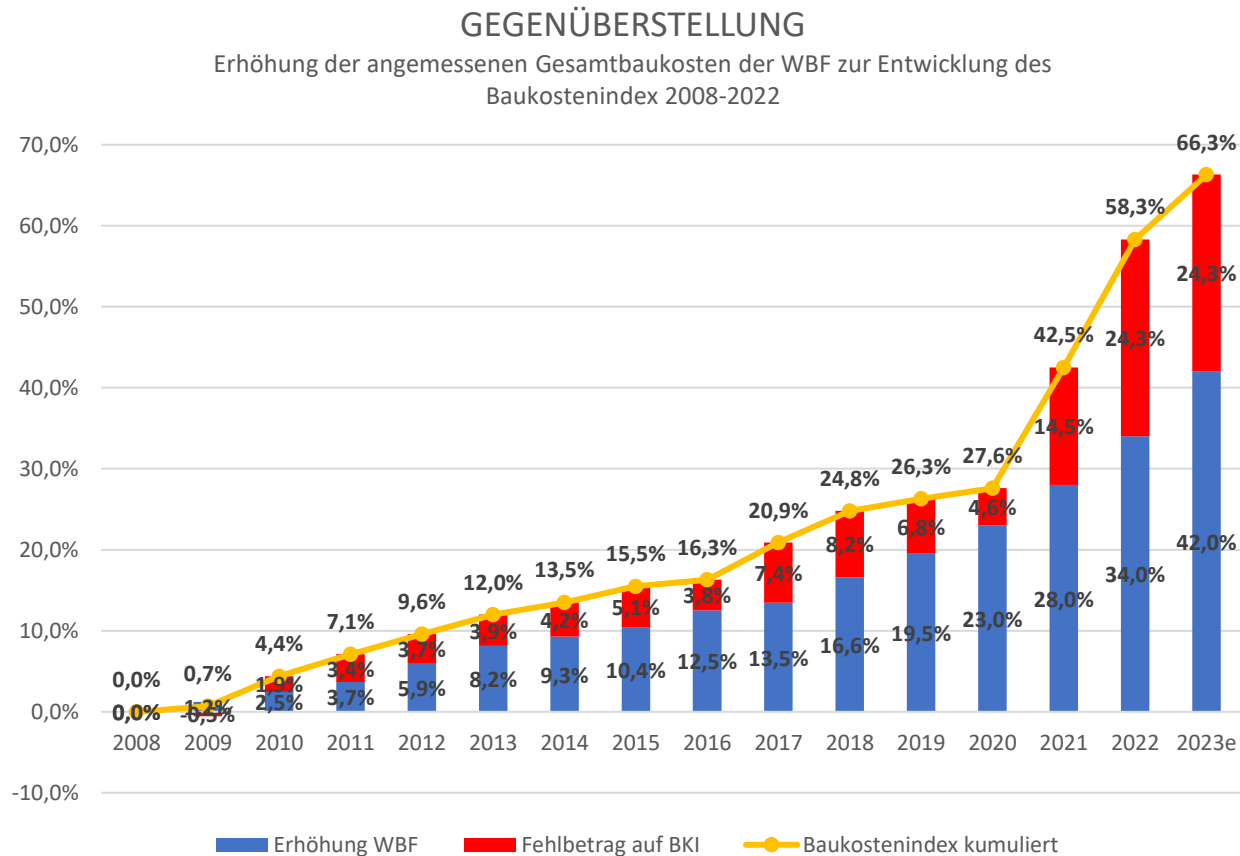


>>Wirtschaft sind wir alle.



Errichtungskosten

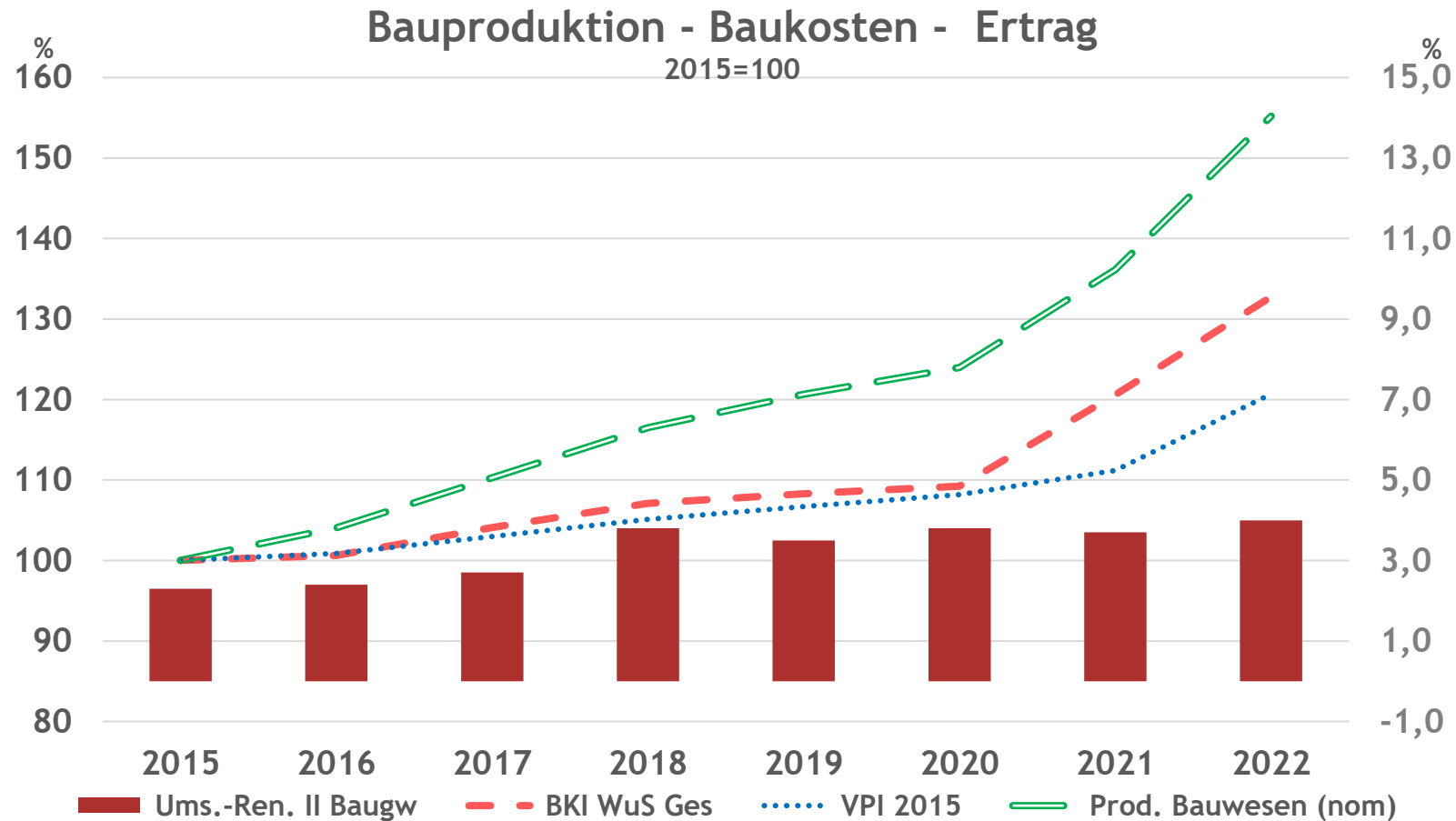
■ Vgl. Baukosten vs. angemessene Baukosten



>>Wirtschaft sind wir alle.



Errichtungskosten vs. Ertrag



>>Wirtschaft sind wir alle.



Leistbares Wohnen: Vorschläge zur Kostenoptimierung

1. Verzicht auf unterirdische Bauteile

(Einsparung 10-20% - in Tirol umsetzbar):

- Unterirdische Bauteile zur Aufbewahrung von PKW und Fahrräder bzw. für Lager- und Nebenräume verursachen bis zu 30% der Baukosten.
- Ein gesamthafter bzw. teilweiser Verzicht kann zu erheblichen Kosteneinsparungen führen, so könnte man z.B. einem Teil der Wohnungen keine Tiefgaragenplätze zuordnen und den Kostenvorteil weitergeben. Besonders im Inntal aufgrund des guten Öffi-Angebotes bzw. Carsharing-Möglichkeiten ist dies anzudenken.

Leistbares Wohnen: Vorschläge zur Kostenoptimierung

2. Systematisiertes Planen und Bauen (Einsparung 5-10% - In Tirol Umsetzbar):

- Die Planung und Errichtung von Gebäuden richtet sich dzt. stark nach städtebaulichen bzw. architektonischen Aspekten - das Gebäude wird von außen hergedacht.
- Alternativ sollten Bauweisen, welche die „inneren“ Werte eines Gebäudes wie effiziente Grundrisse, schlanke statische Konstruktionen, übereinanderliegende Modulbäder, standardisierte Details etc. im Sinne eines systematisierten Planen und Bauens zur Kosteneinsparung von 5-10% forciert werden.

Leistbares Wohnen: Vorschläge zur Kostenoptimierung

3. Baudichte

(Einsparung 5-10% - in Tirol umsetzbar):

- Eine höhere Baudichte führt i.d.R. zu einer kosteneffizienteren Umsetzung von Wohngebäuden. Der Baukostensatz in der WBF für die kleinste Gebäudekategorie ist um 16% höher als jener für die größte Kategorie.
- Es ist darauf zu achten, dass der proportionale Zusammenhang zwischen Wohnfläche und angemessenen Grundstückskosten abgemindert wird.

Leistbares Wohnen: Vorschläge zur Kostenoptimierung

4. Digitale Baueinreichung (1-5% - in Tirol umsetzbar):

- Die Vorlaufzeiten für Wohnbauten in Tirol betragen 3 und mehr Jahre - dies verursacht Projektentwicklungs- und Zinskosten, welche die Käufer bzw. Mieter zu tragen haben.
- Die Einführung einer „Digitalen Baueinreichung“ für sämtliche baurelevanten Verfahren (z.B. Bau- und Gewerbeverfahren) kann die Vorlaufdauern verringern, daher benötigt es eine Beschleunigung der Verfahren mit klar definierten Maximalfristen (vgl. Südtirol).

Leistbares Wohnen: Vorschläge zur Kostenoptimierung

5. Einsparungspotential Bauvorschriften - in Tirol/Österreich umsetzbar:

- Die Vorgaben für uns Bauschaffende haben sich in den letzten Jahrzehnten stets nach oben entwickelt. Hinter zahlreichen Gesetzen und Verordnungen liegen sinnvolle Ziele wie z.B. Energieeffizienz, Barrierefreiheit oder Brandschutz, jedoch wird oftmals über das Ziel hinausgeschossen.
- Aus diesem Grund hat die Bundesinnung Bau eine Studie:
POTENZIALE ZUR REDUKTION DER BAUWERKSKOSTEN
(MIT DEM FOKUS AUF BAUVORSCHRIFTEN) bei Andreas Kropik Dipl.-Ing.
Dr.techn.Professor für Bauwirtschaft und Baumanagement (TU-Wien) in Auftrag gegeben. Die Umsetzung der Empfehlungen würde zu signifikanten Einsparungen führen.

Exkurs BIM Level 3: Materialeffiziente Planung

Gebäudetechnik

FESTSTELLUNG

Normbasierte Gebäudetechnik kann zu Überdimensionierung von Heiz- und Kühlanlagen führen

LÖSUNG

Einsparpotential Gebäudetechnik durch simulative Berechnungsmethoden mit BIM: **25-30%**

Tragwerksplanung

FESTSTELLUNG

Fehlende integrale Planungsprozesse, übliche Zusammenarbeitsmodelle und veraltete, normbasierte Berechnungsmethoden führen zu statischen Überdimensionierungen

LÖSUNG

Einsparpotential Tragwerksplanung durch frühe Einbindung und optimierte Berechnungsmethoden mit BIM: **10-20%**

Systematisierung

FESTSTELLUNG

Individuelles Planen und Bauen (Prototypenbau) lässt Effizienzpotentiale liegen. Systematisierung im Prozess und Detail ermöglicht individuelle Gebäude mit seriellem Planen und Bauen.

LÖSUNG

Einsparpotential Systematisiertes Planen und Bauen mit Unterstützung von BIM: **5-10%**

Forschungsprojekt im Antrag



Forschungsvorhaben

Nachhaltiges und funktionales Bauen - Bauen außerhalb der Norm
(Arbeitstitel)




Die Ökologisierung des Bauens kann wieder zur technisch-naturwissenschaftlichen Vernunft führen!

Privater Wohnbaumarkt - ein rein spekulativer Markt?

■ Berechnung Karg - frei + gefördert

	In %	Freifinanziert pro m2 in EUR	Wohnbaugefördert pro m2 in EUR
Grundkosten inkl. Nebenkosten	17	1.415	619
Baukosten inkl. Nebenkosten brutto	67	5.568	4.257
Vertrieb + Marketing	3	219	156
Finanzierung	3	237	183
Marge	10	825	0
Verkaufspreis	100	8.264	5.215



>>Wirtschaft sind wir alle.

Leerstand und Freizeitwohnsitze: Das Allheilmittel der Politik?

Maßnahmen gegen Leerstand

- Leerstandsabgabe nur ein Baustein
- Verteuerung von Wohnraum, der nicht der dauerhaften Wohnversorgung dient, aber gekoppelt mit einfacher Handhabung und
- Unterstützung jener Eigentümer:innen, die vermieten wollen: Anlehnung an die Aktion „Sicher Vermieten“ in Vorarlberg (Regierungsprogramms)
- abgestimmte Tarifgestaltung für Zweitwohnsitze, Freizeitwohnsitze und Leerstand
- Umgehungsmöglichkeiten abstellen
- ökonomische Bedeutung von Freizeitwohnsitzen

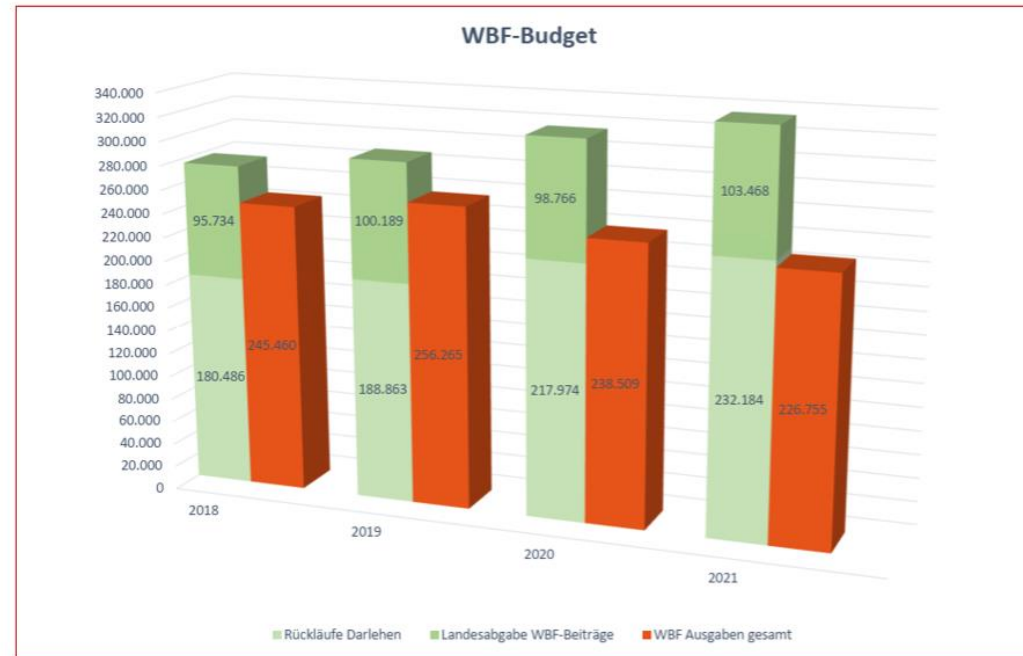
I·IBW

Wohnungsbedarfsschätzung für Tirol, 4/2023

34

Fazit: Wohnen ist von immenser Bedeutung!

- Wir brauchen alle verfügbaren Mittel zur Dämpfung der Wohnkosten
-> Zweckwidmung der Wohnbauförderungs-Mittel!



>>Wirtschaft sind wir alle.

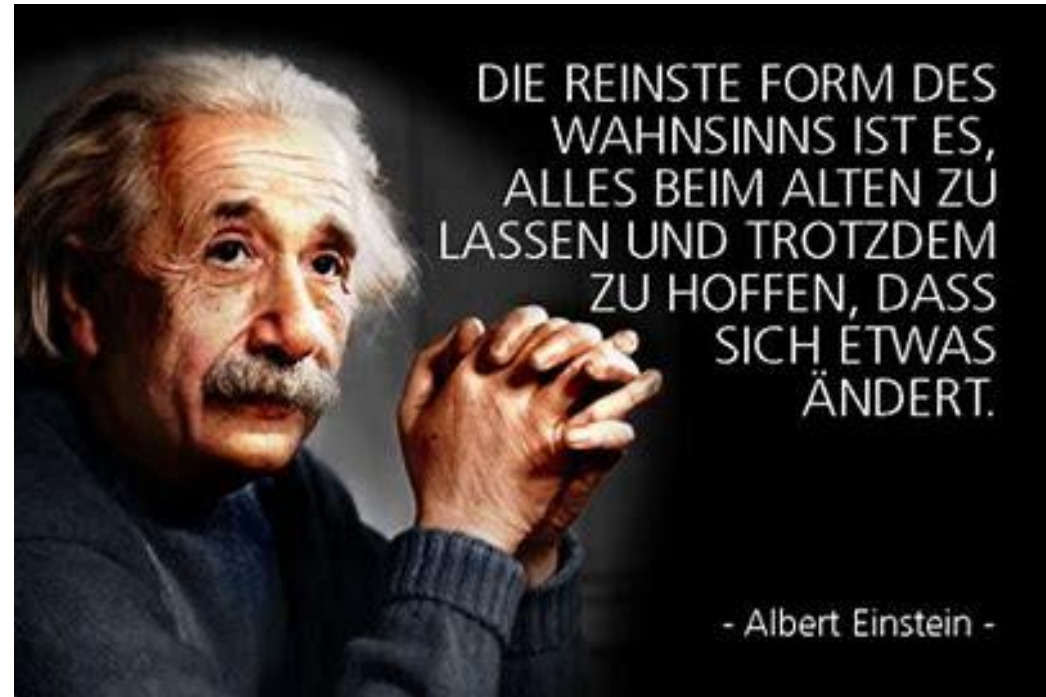


Fazit: Wohnen ist von immenser Bedeutung!

- Baukosten, Steuern + Abgaben machen den Hauptanteil der Kosten aus.
 - Ausschließlicher Fokus auf „spekulative“ Aspekte des Wohnens reicht nicht.
 - Ohne kostenreduzierende Eingriffe ins Bauen wird sich nichts ändern.
 - Notwendiger Ausweg aus Vorgabenwahnsinn um Ressourcen und Kosten zu sparen.
 - Planen + Bauen muss systematisierter, standardisierter, digitaler und mit mehr Vorfertigung erfolgen.
- Gesellschaftlich - Leistungsbereitschaft
 - Arbeitskräftemangel - Wohnraum
 - Politik: Überlegt bei jedem Beschluss ob Wohnen teurer

**Kleiner Mann / Kleine Frau zahlt sich die Rechnung selbst!
Gesellschaftliche Entscheidung, was wir vom Wohnbau erwarten!**

Good Luck „Leistbares Wohnen“!



>>Wirtschaft sind wir alle.

