

„Wer kann sich das noch leisten?“

Wohnbausymposium



ReferentInnen

Dr. Daniel Fuhrhop (Wohnwendeökonom):

Für wen bauen wir? Stoppt den Neubau!

DIⁱⁿ Inge Schrattenecker (Stellvertretende Generalsekretärin der ÖGUT):

Ökologie beim Wohnen

Bgm. Mag. Sepp Walch (Gemeinde Inzing):

Wer kann sich das noch leisten?

Dir. Hannes Geschwentner (Geschäftsführer Neue Heimat Tirol):

Leistbares Wohnen ist möglich, wenn ...

„Wer kann sich das noch leisten?“

Wohnbausymposium



Der unsichtbare Wohnraum Alternativen zum Neubau

Daniel Fuhrhop
Wohnwendeökonom

Instagram: [daniel.fuhrhop](#)
Facebook: [danielfuhrhopFB](#)
www.daniel-fuhrhop.de



Neuer Stadtteil Freiburg-Dietenbach:
Planung & Erschließung etwa 1,248 Milliarden
Euro für 6.900 Wohnungen, also etwa

180.000 Euro / Wohnung



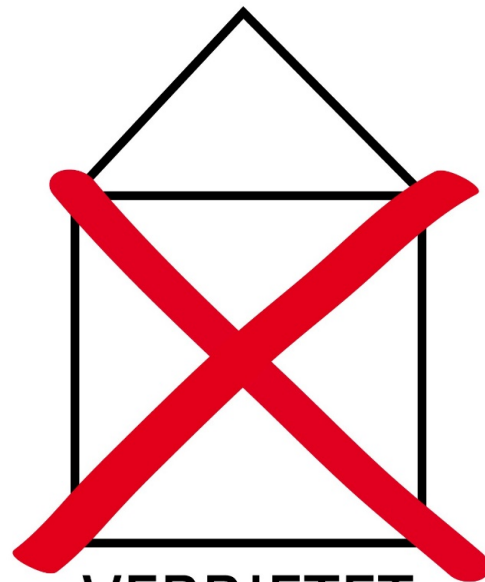
Leerstand



London:

42 Prozent von
internationalen
Investoren in den
letzten Jahren
erworbenen
Wohnimmobilien
stehen leer

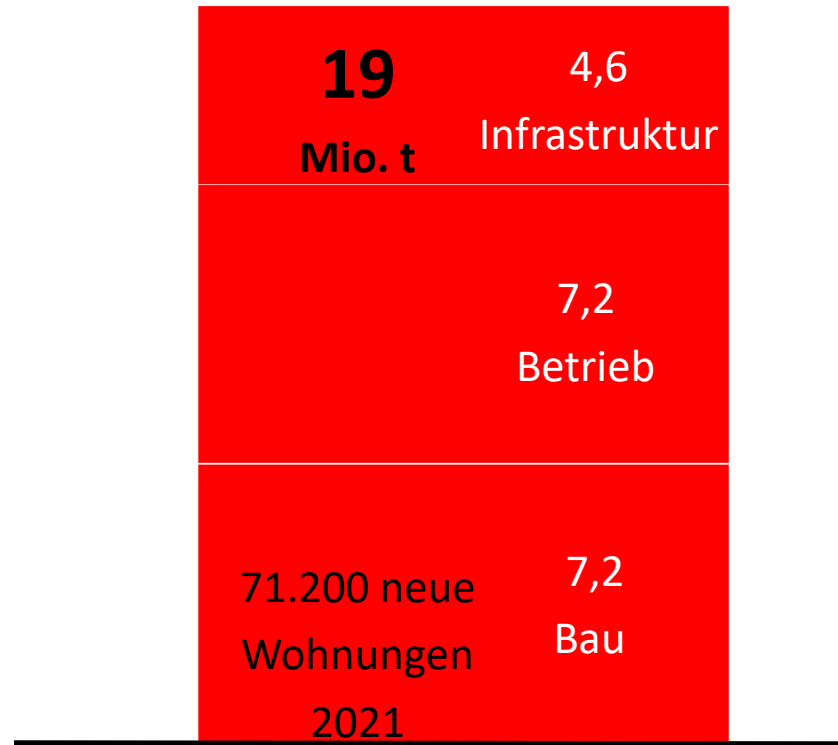
Wallace, Allison/ Rhodes, David John/ Webber, Richard
(2017) Overseas investors in London's new build
housing market. Research Report. Greater London
Authority



VERBIETET
DAS BAUEN



Österreich: Klimabelastung durch Gebäude



**Klimabelastung
durch Neubau**

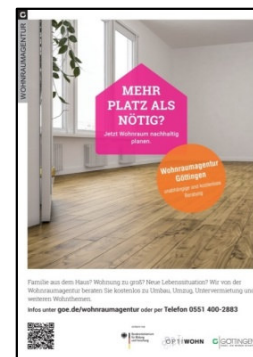
CO₂eq in Mio. t im Lebenszyklus

Autor



Wissenschaftler

Aufbau Wohnraum-
Agentur Göttingen
(& Tübingen)
2019-22



Dissertation

Neu geschaffener Wohnraum

Fertiggestellte Wohnungen Österreich

Neubau

Neu gebaute
Wohnungen

2020:
55.666 Wohnungen

Klimabelastung:
hoch

Altbau

Bestand:
Anbau, Aufbau, Umbau

2020:
12.411 Wohnungen*

*ohne Wien (ca. 20%
aller Fertigstellungen)

Klimabelastung:
gering



Wohnbauten aufstocken





Graz

Bürobauten aufstocken ...oder umnutzen



Neu geschaffener Wohnraum

Fertiggestellte Wohnungen Österreich

Statistisch nicht erfasst

Neubau

Neu gebaute
Wohnungen

2020:
55.666 Wohnungen

Klimabelastung:
hoch

Altbau

Bestand:
Anbau, Aufbau, Umbau

2020:
12.411 Wohnungen*

*ohne Wien (ca. 20%
aller Fertigstellungen)

Klimabelastung:
gering

**Unsichtbarer
Wohnraum***

Vorhandener
Wohnraum,
der nicht genutzt wird

2020:
??

Klimabelastung:
sehr gering

Unsichtbarer Wohnraum Österreich Theoretisches Potenzial



Ein-Personen-
Haushalt
≥ 3 Zimmer

758.000

Haushalte

Zwei-Personen-
Haushalte
≥ 4 Zimmer

558.000

Haushalte

Theoretisch
Platz für

2

Millionen
Menschen

Abziehen, wer nicht anders *will* und wer nicht *kann*

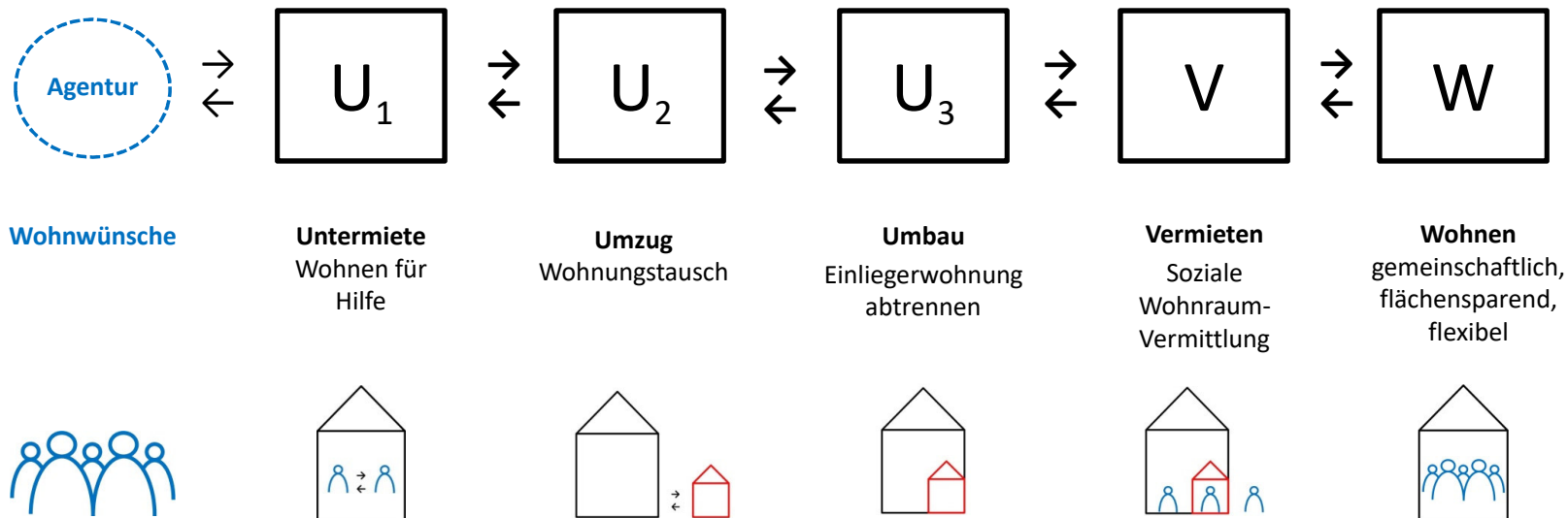
Selbst bei 10% Potenzialabschöpfung auf Jahre genug



Unsichtbarer Wohnraum



Formel 3U&VW*



* Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit

U1

„Untermiete“ Homeshare (Wohnen für Hilfe)

Vermittlung Wohnpartnerschaften

Brüssel: 350 Wohnpaare/ Jahr

Österreich Potenzial 3.000*

1 Neubau-Wohnheimplatz:
bis 100.000 Euro



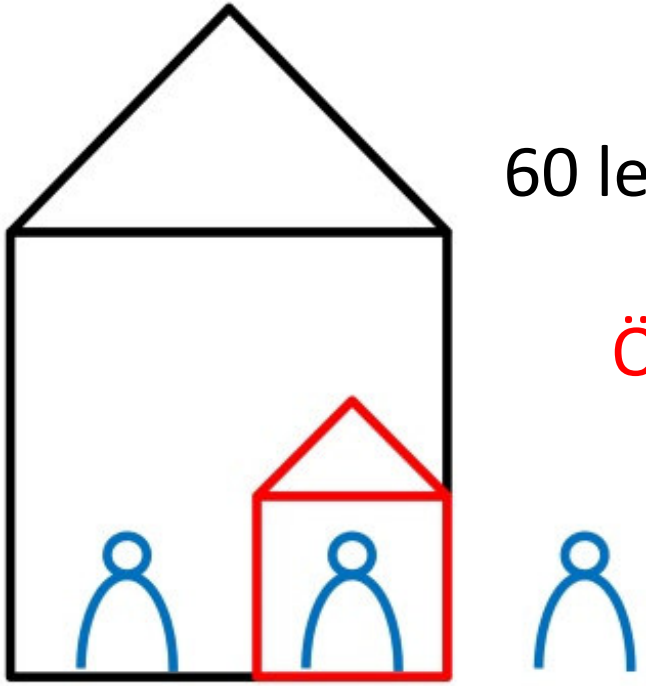
* Angelehnt an Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit



Soziale Wohnraumvermittlung



Mietgarantie/ Mietbegleitung/ Zuschuss Renovierung



Karlsruhe:
60 leerstehende Wohnungen/ Jahr
wieder am Markt

Österreich Potenzial 1.500*

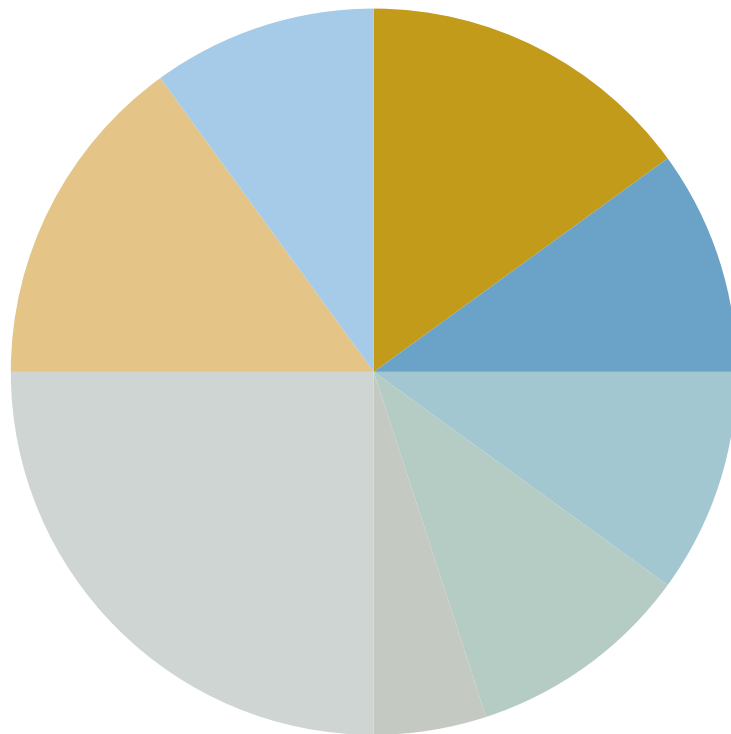
1 Neubau-Sozialwohnung:
ca. 300.000 Euro

*Angelehnt an Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit

Potenzial unsichtbarer Wohnraum



Österreich: 10.000 Wohnungen/ Jahr*
etwa ein Fünftel des Neubauvolumens



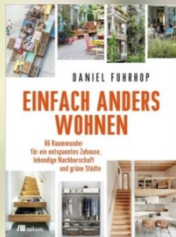
- U1 Wohnen für Hilfe
- U1 andere Formen der Untermiete
- U2 Umzüge allgemein
- U2 Umzüge durch Alternativwohnungen
- U2 Umzüge „Jung kauft Alt“
- U3 Umbau
- V Soziale Wohnraumvermittlung
- W Flächensparen in Wohnprojekten

*Angelehnt an Fuhrhop, Daniel (2023): Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit

Daniel Fuhrhop

Wohnwendeökonom

Autor



Berater



Daniel Fuhrhop

Hans Marchwitza Ring 1, Gewerbeeingang
14473 Potsdam

E-Mail post@daniel-fuhrhop.de

Foto: Bonnie Bartusch

„Wer kann sich das noch leisten?“

Wohnbausymposium



„Ökologie im Wohnbau“

oder „Welche Qualitäten und Instrumente unterstützen klimafitte (Wohn-)Gebäude“

Inge Schrattenecker

ÖGUT, Programmleitung klima**aktiv** Gebäude

Tiroler Wohnbausymposium

Innsbruck, 3. November 2023



Inhalte

1. Herausforderung: Was bedeutet klimafittes Bauen UND Sanieren aus der Sicht von klimaaktiv: Qualitätsanforderungen und Unterstützende Instrumente
2. Wie verändert die EU-Taxonomie den Gebäude- und Immobiliensektor und wie geht die Baubranche und klimaaktiv damit um?
3. Best Practice Beispiele gibt viele: klimaaktive Gebäude in Österreich und Tirol

Gebäudesituation in Österreich: Wie wohnen wir?

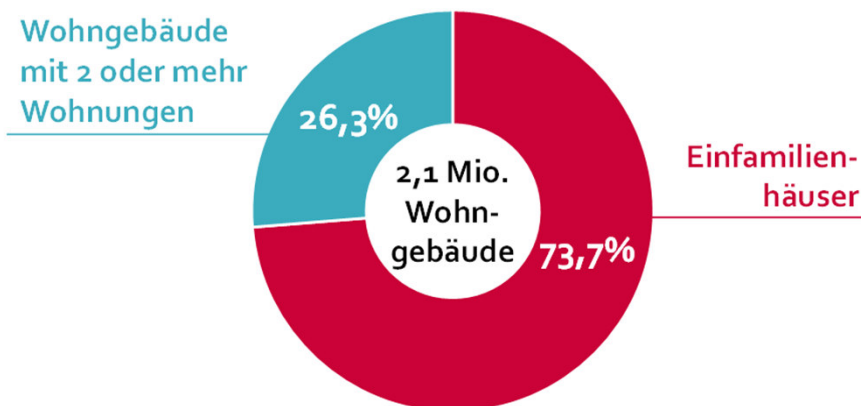
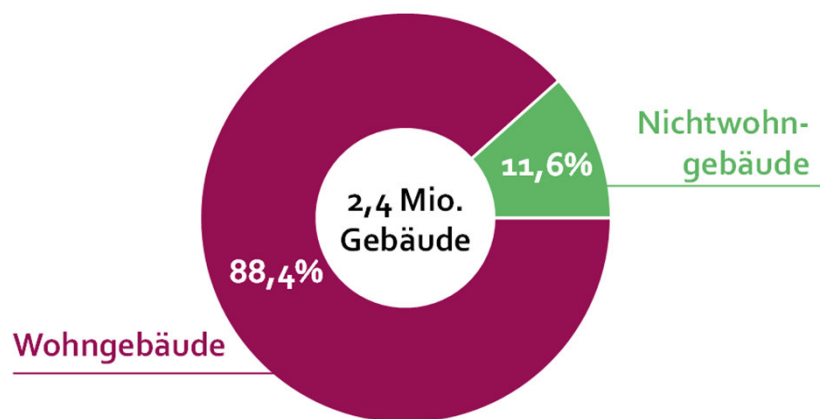
Seit 1971 hat sich der Gebäudebestand verdoppelt

2,4 Mio. Gebäude, 4,9 Mio. Wohnungen (2021)

13% der Gebäude stammen aus der Zeit vor 1919, rund

1,53 Mio. Einfamilienhäuser, 73 % aller Gebäude in Österreich sind EFH (Tirol: 59%)

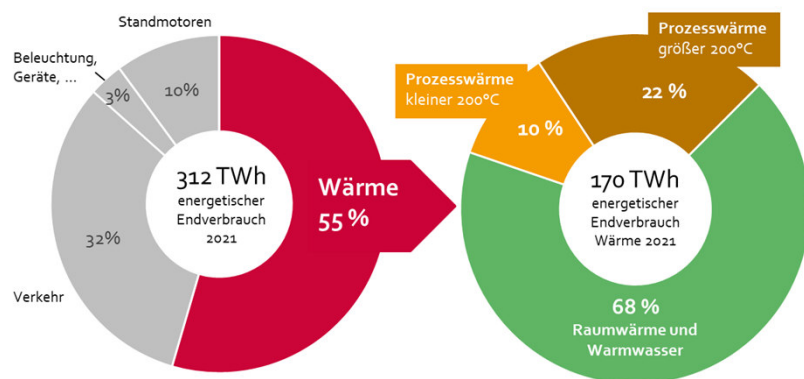
Ca. 70% der Menschen leben in 1- oder 2 Personen Haushalten



Quelle Grafiken: Austrian Energy Agency, Statistik Austria: Zensus Gebäude- und Wohnungszählung 2021

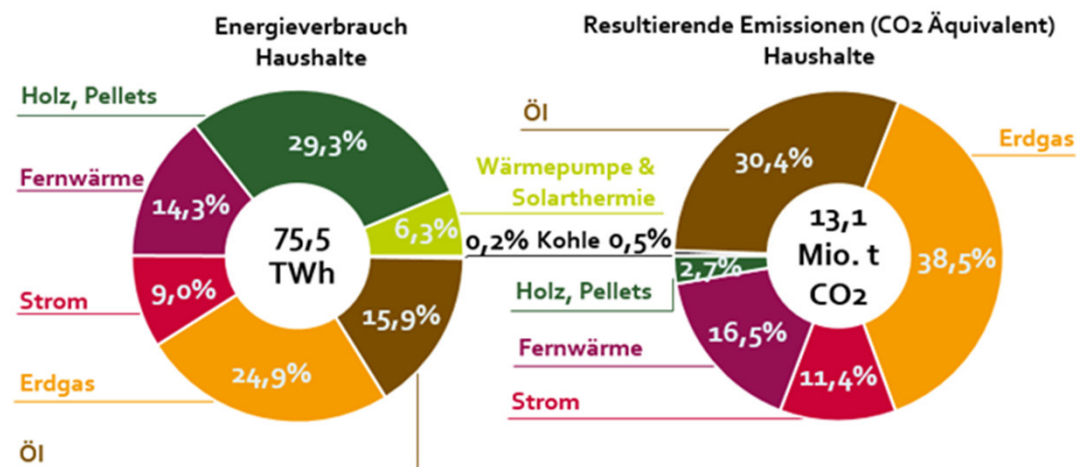
Bedeutung des Gebäudesektors: Endenergieverbrauch + CO₂

Gebäude nehmen einen signifikanten Teil im energetischen Endenergieverbrauch (rd. 30 %) ein



Quelle Grafiken: Austrian Energy Agency

Ca. 40 % des Energieverbrauchs in Haushalten Wohngebäuden wird mit Gas/Öl abgedeckt und verursacht rund 80% der CO₂ Emissionen

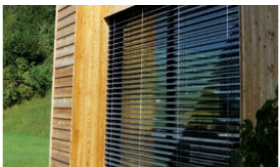


A photograph of a modern multi-story apartment building with a central orange-colored section. Large, leafless trees are in the foreground, partially obscuring the building. The sky is blue with some clouds.

Was bedeutet klimafittes Bauen UND Sanieren

*Ausgewählte Qualitätsanforderungen und
Instrumente von klimaaktiv Gebäude*

Qualitätskriterien für Gebäude nach klimaaktiv



Nr. Handlungsfelder

A	Standort
A.1	Infrastruktur
A.2	Umweltfreundliche Mobilität
A.3	Mikroklima und Grünraum
B	Energie und Versorgung
B.1	Energie
B.2	Innovative Effizienztechnologien
B.3	Betrieb und Qualitätssicherung
C	Baustoffe und Konstruktion
C.1	Ausschluss von besorgniserregenden Substanzen
C.2	Vermeidung von besorgniserregenden Substanzen
C.3	Einsatz von klimafreundlichen Bauprodukten und Komponenten
C.4	Ökobilanzen
D	Komfort und Gesundheit
D.1	Thermischer Komfort
D.2	Raumluftqualität
D.3	Tageslichtversorgung
	Gesamt

- Energieeffizient und Erneuerbar
- klimaverträgliche Mobilität und Versorgung als Voraussetzung
- Klimawandelanpassung - Sommertauglichkeit
- Kreislauffähiges Bauen
- Ökologische Baustoffe und Konstruktion
- Sanierung und Bestandsentwicklung vor Neubau

Höchste Energieeffizienz und Erneuerbare...

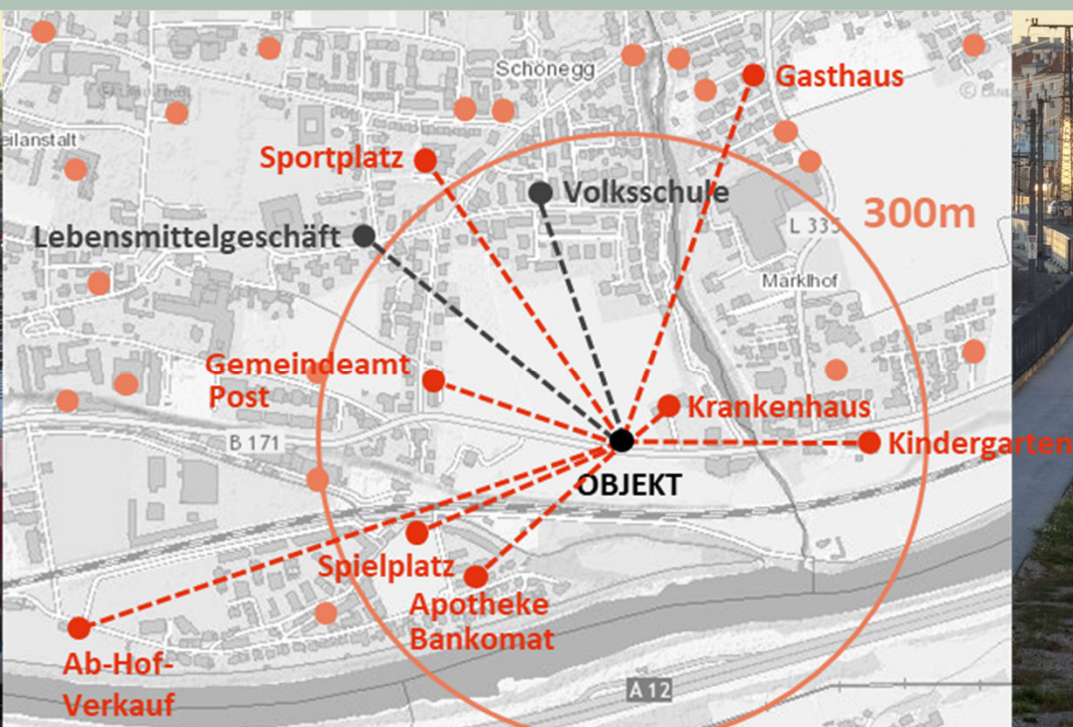


- ... sollten die Basis bilden.
- ... unabhängig von Baustoffen und Baukonstruktion.
- So wenig Energiebedarf wie möglich...
- ... mit Erneuerbaren decken.

Im Neubau UND in der Sanierung

Klimafreundliche Mobilität ermöglichen

Infrastruktur für nachhaltige Mobilität bereitstellen
Versorgung fußläufig erreichbar machen



Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit 2021 ©Kurt Hölzl

Klimawandelanpassung – Sommerliche Überhitzung



- Grün- und Freiflächenindikator
- Sonnenschutz
- Begrünung
- Sorgsamer Umgang mit Fensteröffnungen
- Speichermassen

Kreislauffähiges Bauen – Die Dinge im Kreislauf halten

■ C Baustoffe und Konstruktion



- Vermeiden – Reduce
- Wiederverwenden – Reuse
- Produktorientierte Verwertung – Recycling
- Flexible Nutzung
- Rückbau bereits in der Planung bedenken
- Saubere Schichtentrennung und möglichst einfache, reversible Verbindungen forcieren

Baustoffe und Konstruktion





Sanierung und Bestandsentwicklung vor Neubau

Wie unterstützen wir mit klimaaktiv Gebäude die Sanierung und die Bestandsentwicklung

Österreichisches Parlament, klimaaktiv Gold Sanierung
Foto: Hertha Hurnaus

Unterstützende Instrumente für die Sanierung und Heizungsumstellung – eine Auswahl

- klimaaktiv Gebäudestandard für
 - Sanierung und Sanierung im Denkmalschutz
- klimaaktiv Portfolioanalyse und Sanierungsfahrplan
 - Strukturiertes Screenen aller Gebäude und Entwicklung von Handlungsstrategien
 - Planung mit schrittweiser Umsetzung auf Ebene Einzelobjekt
 - Deklaration: Planung mit Sanierungsfahrplan
- klimaaktiv Moderationskarten für Sanierung und Heizungsumstellung

Bestandsentwicklung als Alternative zum Neubau - kleinvolumig

Zweifamilienhaus Kneisl, Inzing, klimaaktiv Gold Sanierung



Sanierung Butschek, klimaaktiv Gold Sanierung



- A Standort
- B Energie und Versorgung
- C Baustoffe und Konstruktion
- D Komfort und Gesundheit



Bestandsentwicklung als Alternative zum Neubau

Sanierung T156 Völs, Wolkensteinstraße, klimaaktiv Gold,
Alpenländische Heimstätte



Generalsanierung Wohnhausanlage Fennerstraße,
klimaaktiv Gold
Alpenländische Heimstätte



Die EU Taxonomie - um was geht es?

Wie wird die Gebäudewirtschaft in den nächsten Jahren von zentralen Instrumenten des EU Green Deal betroffen sein?

Das Prinzip der EU Taxonomie mit ihren sechs Umweltzielen

Klimaschutz

Kreislaufwirtschaft

Klimawandel

Umweltschutz

Wasser

Biodiversität

- Für jede wirtschaftliche Tätigkeit eines Unternehmens wird zumindest ein Ziel als „wesentlicher Beitrag“ ausgewählt.
- Für die verbleibenden fünf anderen Ziele ist der Nachweis zur „Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen“ (DNSH) zu erbringen.
- Die Nachweisanforderungen werden von der EU Kommission definiert.

„Taxonomie-konform“ sind somit Tätigkeiten, welche für ein Umweltziel die Anforderungen für den „wesentlichen Beitrag“ erfüllen und für die verbleibenden anderen Ziele zumindest die DNSH-Anforderungen einhalten.

Für wen sind Taxonomie und CSRD im Gebäudesektor relevant?

1. **Formal-rechtlich (aktuell):** „Große“ Unternehmen, die berichtspflichtig im Sinne des NaDiVeG sind („nichtfinanzieller Bericht“); Banken, Finanzinstitute, Versicherungen
2. **Ab 2025:** alle großen Unternehmen (NFRD wird zu CSRD), die zumindest zwei von drei Anforderungen erfüllen: > 250 Beschäftigte, > 40 Mio Umsatz, > 20 Mio Bilanzsumme
3. **Ab 2026:** alle börsennotierten Unternehmen (auch KMU)
4. **Indirekt (im Bereich Taxonomie):** Bauvorhaben sowie Eigentümer*innen großer Immobilienportfolios, die auf hohe Fremd-Finanzierungsanteile angewiesen sind
5. **Absehbar:** Die Taxonomie ist das zentrale Entscheidungskriterium für „grünes Geld“, unabhängig von der Unternehmenseigenschaft.

Neubau / Sanierung / Bestand: Anforderungen im Überblick

Umweltziel	Neubau	Renovierung	Erwerb und Vermietung
Klimaschutz	JA, minus 10% BauO	JA, BauO San.	JA, "Beste 15% Bestand"
Klimawandel	DNSH: Abschätzung von Risiko und Vulnerabilität für vier IPCC-Szenarien. Ggf.: Maßnahmen zur Steigerung der Anpassungsfähigkeit (Umsetzung 5 Jahre)		
Wasser	DNSH: i.W. Einbau von Wasserspararmutoren in Nichtwohnungsbauten und (großen) Wohnhäusern		Keine Anforderungen
Kreislaufwirtschaft	DNSH: Rückbaukonzept 70% der Massen, Wiederverwendung (keine thermische Verwertung)		Keine Anforderung
Umweltschutz	DNSH: Umfassendes Produkt- und Chemikalienmanagement, hohe Nachweistiefe!		Keine Anforderu
Biodiversität	kein Neubau auf wertigen Böden, UVP, Biotopschutz	Keine Anforderungen	



Beispiel klimaaktiv und klimaaktiv Taxo-Check

klimaaktiv

Kontakt Registrieren Anmelden

Deklaration FAQ Startseite

text zeigen Exportieren

Wohnbau 2020.3.1: Demo-Projekt 1000 0

0
von 1000 möglichen Punkten

Standort	
A	150 0
Energie und Versorgung	
B	550 0
Baustoffe und Konstruktion	
C	150 0
Komfort und Gesundheit	
D	150 0

AUSWAHL DES BEWERTUNGSSYSTEMS	
GEBÄUDEDATEN	
A	STANDORT
B	ENERGIE UND VERSORGUNG
C	BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION
D	KOMFORT UND GESUNDHEIT



klimaaktiv

Taxonomie-Check

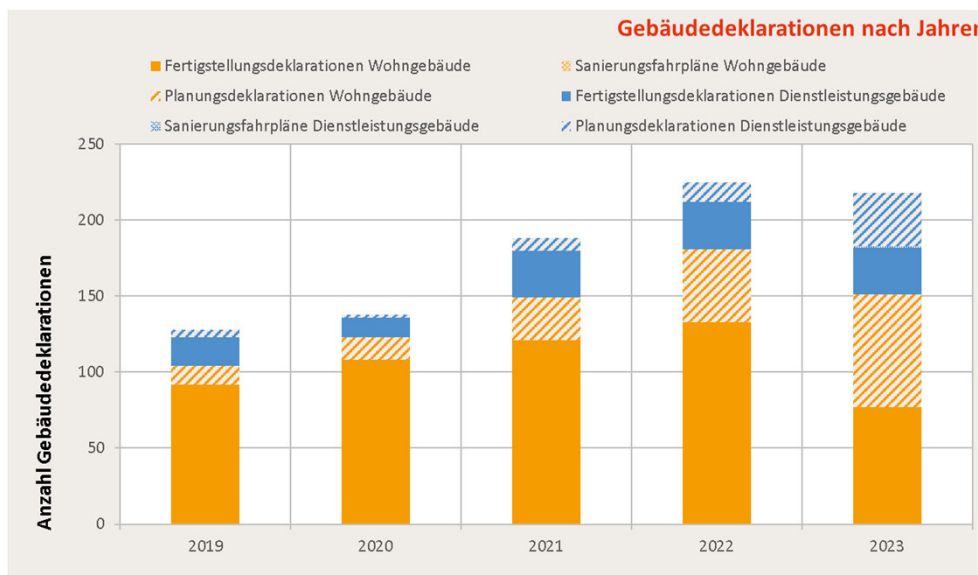
HBP-2020.3.1 247 klimaaktiv-2020.3.1 125

Demo-Projekt

Klimaschutz	☒
Klimawandel	☒
Wasser	☒
Kreislaufwirtschaft	☒
Umweltschutz	☒
Biodiversität	☒

EIN SYSTEM FÜR ALLE QUALITÄTSSICHERUNGSSYSTEME: NACHWEISE WERDEN MITGENOMMEN UND GEPRÜFT!

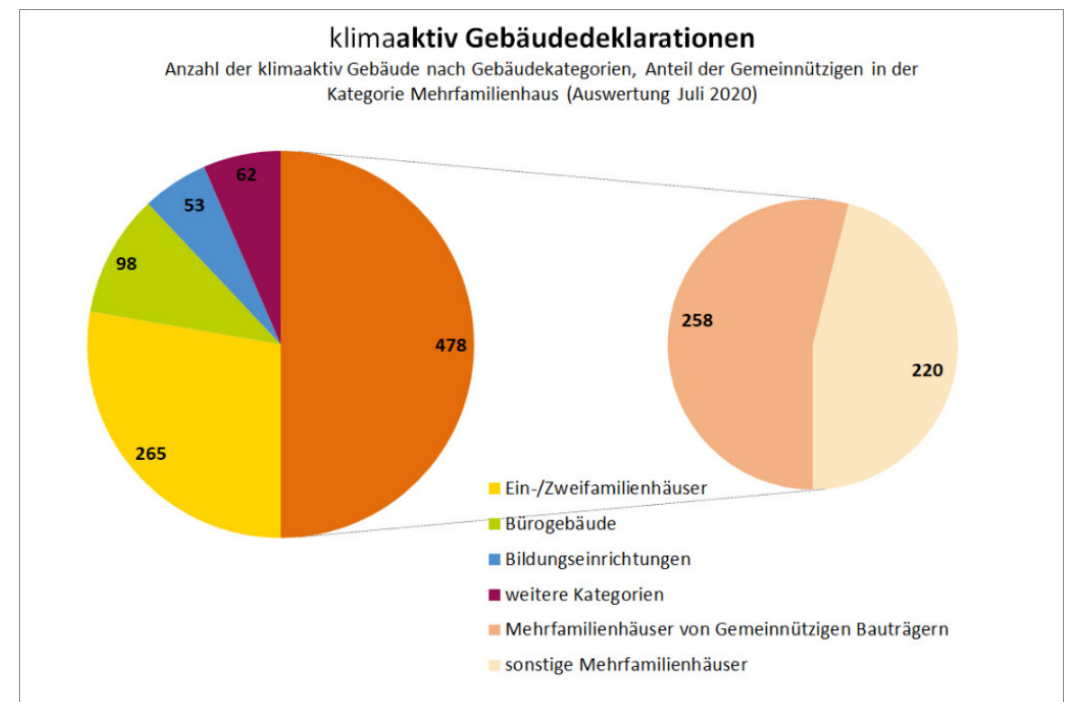
Best Practice klimaaktiv Gebäude



- 1540 Gebäude österreichweit
 - davon rund 500 Gebäude in Tirol!!
- erfolgreichstes Gebäudebewertungssystem
- finanziell relevant
 - Förderungen: Tiroler WBF, KIG 2023, ÖHT
 - Finanzierung: EU-Taxonomie
- wird von großen Stakeholdern eingesetzt: Land Tirol landeseigene Gebäude, Gemeinden, Bauträger, BIG u.a.

Leistbar UND klimaaktiv!

- Der Anteil gemeinnütziger Wohnbau ist hoch: Rund 30 Prozent aller **klimaaktiv** Gebäude und 54% aller Geschoßwohnbauten wurden von gemeinnützigen Bauträgern geplant oder errichtet.
- Spitzenreiter ist Tirol, gefolgt von Wien, Kärnten und der Steiermark



Fazit

- Ohne Sanierung des Bestandes und Umstieg auf erneuerbare Energieträger gibt es keine Klimaneutralität in Österreich!
- Transparente und hohe Qualitätskriterien bieten die Chance, die richtigen Entscheidungen jetzt zu treffen.
- Die EU-Taxonomie wird in jedem Fall einen wesentlichen Einfluss auf die Baubranche haben.
- Gute Beispiele zeigen und deren Stärken hervorheben – es gibt sie!

Danke!

DIⁱⁿ Inge Schrattenecker
Programmleitung klimaaktiv Gebäude
ÖGUT – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik
Inge.schrattenecker@oegut.at
www.klimaaktiv.at



Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit

Einreichungen bis 12. Jänner 2024

© Kurt Hörbst

„Wer kann sich das noch leisten?“

Wohnbausymposium



Wohnbausymposium

03.11.2023

Bgm. Mag. Sepp Walch

Ausgangssituation 2022

- Speckgürtelgemeinde

2023 4100 Einwohner

2003 3200 Einwohner 28 % mehr in 20 Jahre

Bebauungsplanpflicht ab BMD 2,1 mehr als OGH 2

ca. 20 kleinere und mittlere Bauträgerprojekte

Entwicklung Bauplatzpreise

längere Zeit € 600

ab 2018 € 850

2022 € 1.100

ständige Steigerung Wohnquadratmeterpreise auf bis € 8.000,00

Fast keine Inzinger Käufer bzw. Inzinger Investoren

Maßnahmen

Vertragsraumordnung

Änderung bzw. Schärfung ÖROK

Bebauungsplanpflicht auch für kleinere Projekte durch Bebauungsregel

Die Baubewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten darf nur erteilt werden, wenn die Nutzfläche 300 m² nicht übersteigt, die Bauhöhe 2 oberirdische Geschosse nicht übersteigt und eine Nutzflächendichte von maximal 0,40 eingehalten wird. Darüberhinaus gilt eine Mindestbaumassendichte von 1,0.

Maßnahmen

Bedarfserhebung

Projektsicherungsverträge mit Bauträger

Ziel

Vergabe von Wohnungen zu Wohnbauförderungskonditionen für Inzingerinnen

Pro Bauträgerprojekt ca. 30 – 40 % der Wohnungen

2 Projekte aktuell

12 WE mit 4 Wohnungen für Inzingerinnen

36 WE mit 9 Wohnungen für Inzingerinnen

Vergabe

47 Interessenten für Eigentum bei Bedarfserhebung 2022

27 Bewerber 2023

11 Vergaben (4 + 7)

Ausblick

Maßnahmen haben Wirkung gezeigt

Mangels Bedarf werden aktuell keine Bebauungspläne erlassen

Bauträger beginnen bereits Grundstücke aufzuparzellieren und abzuverkaufen

Weiterer Beitrag für „Leistbares Wohnen“

2020 5-Euro-Wohnen mit 20 WE davon 10 Soziales Wohnen und 10 Starterwohnungen

ÖROK 2 Grundstücke (je ca. 3.500 m²) als Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau

Weiterhin Förderung „Familiäre Nachverdichtung“

Über Bebauungspläne zusätzliche Wohnraumschaffung im familiären Bereich ermöglichen

„Wer kann sich das noch leisten?“

Wohnbausymposium



Wohnbausymposium des Landes Tirol am 3. November 2023

Hannes Gschwentner
Technischer Geschäftsführer
NEUE HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGmbH

The logo consists of the letters 'NHT' in a bold, white, sans-serif font, centered within a solid dark red square.

NHT

NHT im Überblick

Management Summary

19,08 Jahresüberschuss
Mio. €

1.447 Mrd. €
Bilanzsumme

davon Gewinn
10,4 Mio. €

26,02 %
Eigenmittelquote gem. § 23 URG

20.496 Wohnungen in Verwaltung

Gesamtbauvolumen

133,3
Mio. €

42.702

Verwaltete Einheiten

165

Angestellte und
ArbeiterInnen

Bauverwaltung
Richtsatzunterschreitung
21,1 %

Hausverwaltung
Struktursatzunterschreitung
24,9 %

Wirtschaftlichkeit

Folie 2

Innsbruck, den 03.11.2023



NHT Kunst am Bau

Gütesiegel Hausverwaltung

Seit 2010 trägt die NHT das „Austria Gütesiegel für Hausverwaltungen“, das höchste Qualitätsstandards in der Hausverwaltung garantiert und von einer unabhängigen Stelle zertifiziert wird. Damit wissen die Kundinnen und Kunden auf einen Blick, dass sich die Hausverwaltung über die gesetzliche Verpflichtung hinausgehend einem hohen Qualitätsstandard verpflichtet. Nach einer strengen Erneuerungsbegutachtung wurde der NHT 2020 das Gütesiegel für weitere zwei Jahre verliehen.



NHT

Fertiggestellte Wohnungen in Tirol

Folie 3
Innsbruck, den 03.11.2023

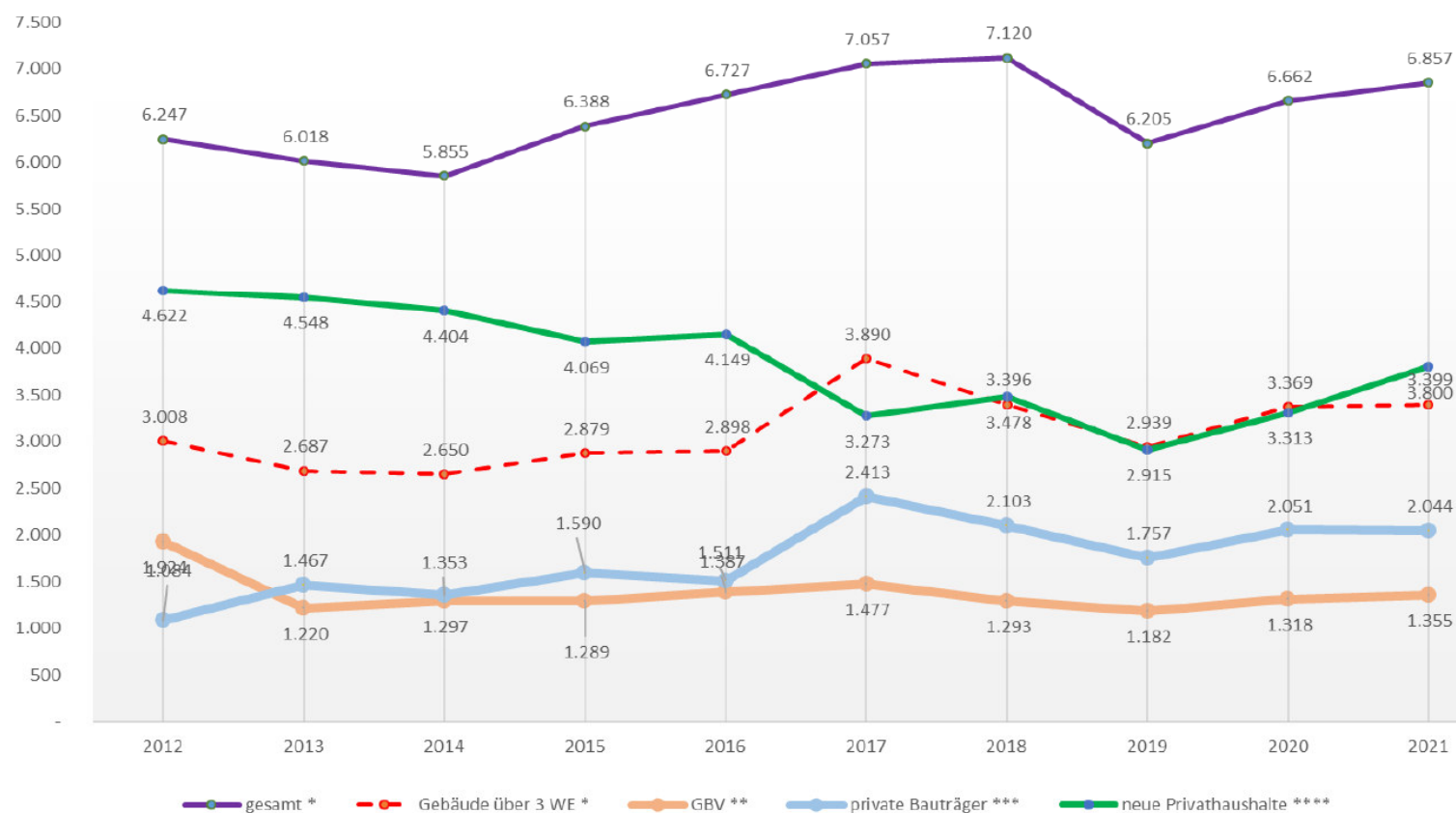
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
gesamt *	6.247	6.018	5.855	6.388	6.727	7.057	7.120	6.205	6.662	6.857	
Neubau *	4.791	4.458	4.220	4.569	4.475	5.540	5.076	4.534	4.860	4.966	
Um-Aufbau *	1.456	1.560	1.635	1.819	2.252	1.517	2.044	1.671	1.802	1.891	
Gebäude über 3 WE *	3.008	2.687	2.650	2.879	2.898	3.890	3.396	2.939	3.369	3.399	
GBV **	1.924	1.220	1.297	1.289	1.387	1.477	1.293	1.182	1.318	1.355	1.035
private Bauträger ***	1.084	1.467	1.353	1.590	1.511	2.413	2.103	1.757	2.051	2.044	
neue Privathaushalte ****	4.622	4.548	4.404	4.069	4.149	3.273	3.478	2.915	3.313	3.800	*
Daten aus:											
* Statistik Austria "fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudeeigenschaften, Art der Bautätigkeit und Bundesländern"											
** Wohnungsfertigstellungsstatistik Landesgruppe GBV's											
*** abgeleitet aus Tabelle "Gebäude über 3 WE" Statistik Austria abzüglich "GBV"											
**** Entwicklung der Privathaushalte Amt d. Tir. LdReg. Abteilung Statistik											
3800* neue Privathaushalte laut WKO											
aktualisiert am 2.1.2023 HG											

NHT

Fertiggestellte Wohnungen in Tirol

Folie 4
Innsbruck, den 03.11.2023

fertiggestellte Wohnungen Tirol



NHT

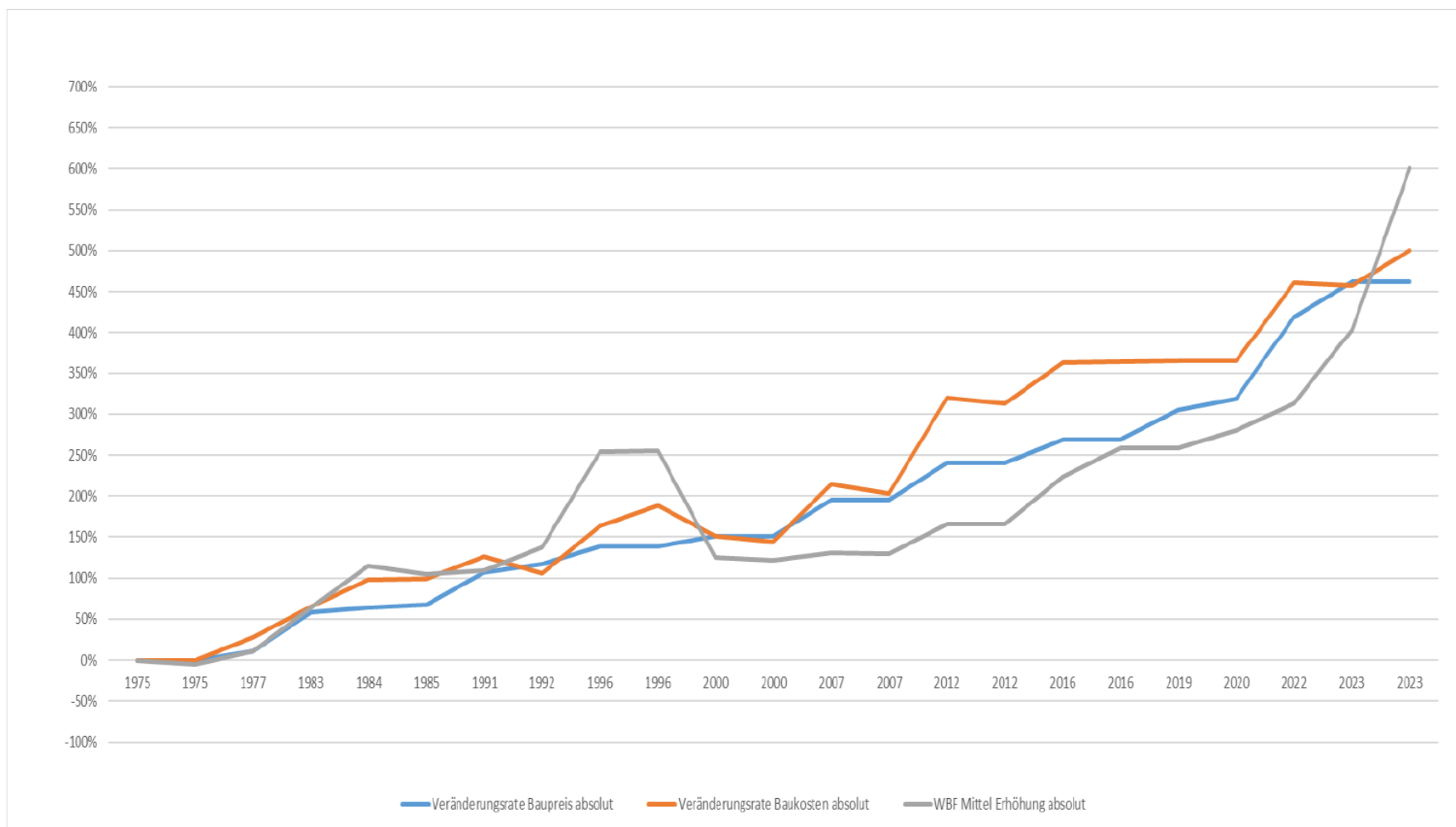
Baukostenentwicklung NHT-Wohnbauten 1970 bis 2023 Innsbruck

Folie 5
Innsbruck, den 03.11.2023

Jahr	Ort	Objekt	Straße	Wohnbau- förderung	Wohnun- gen	Gewerbe	Nutz-m²	Baukosten gesamt	Baukosten je m²	WBF-Darlehen	WBF-Darlehen je m² geförderter Fläche	WBF- Einmalzuschüsse	WBF- Einmalzuschüsse je m² geförderter Fläche	Baupreisindex für den Hochbau, Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 1975	Veränderungsrate Baupreis absolut	Veränderungsrate Baukosten absolut	WBF Mittel Erhöhung absolut
1975	Innsbruck	IN55	Radetzkystraße 54,56,58	WBF68	90	0	7.856,82 m² €	3.955.875	€ 503	€ 2.183.891	€ 278	€ -	€ -	162,0	0%	0%	0,00%
1975	Innsbruck	IN61	Reichenauerstraße 95	WBF68	60	0	5.745,00 m² €	2.712.961	€ 472	€ 1.510.505	€ 263	€ -	€ -	162,0	0%	0%	-5,41%
1977	Innsbruck	IN54	Gumpstraße 77	WBF68	42	2	4.188,99 m² €	2.689.840	€ 642	€ 1.187.983	€ 310	€ -	€ -	180,0	11%	28%	11,43%
1983	Innsbruck	IN405	An der Lanstraße 20	WBF68	78	0	6.433,96 m² €	5.387.616	€ 834	€ 2.926.462	€ 455	€ -	€ -	257,0	59%	66%	63,64%
1984	Innsbruck	IN65	Reichenauerstraße 93a	WBF68	42	0	2.085,26 m² €	2.078.225	€ 997	€ 1.245.031	€ 597	€ -	€ -	266,0	64%	98%	114,80%
1985	Innsbruck	IN64	Klappholzstraße 17,19	BUSOW0	23	0	1.870,24 m² €	1.874.543	€ 1.002	€ 1.067.028	€ 571	€ -	€ -	271,0	67%	99%	105,26%
1991	Innsbruck	IN73	Bienerstraße 27c,27d,27e,27f;Sebastian Scheelstraße20,20a,22	WBF84	73	2	4.850,49 m² €	5.513.870	€ 1.137	€ 2.815.709	€ 580	€ -	€ -	336,0	107%	126%	108,84%
1992	Innsbruck	IN72	Amthorstraße 49,51,51a,53,55,57,57a,57b; Pestalozzistraße 2	WBF84	79	0	6.392,37 m² €	6.641.062	€ 1.039	€ 4.212.190	€ 659	€ -	€ -	351,0	117%	106%	137,06%
1996	Innsbruck	IN80	Bienerstraße 27g,27h,27i; Ing. Etzelstraße 12,14	WBF91/2	59	0	4.212,78 m² €	5.599.928	€ 1.329	€ 4.151.072	€ 985	€ -	€ -	387,3	139%	164%	254,49%
1996	Innsbruck	IN81	Bienerstraße 27j; Ing. Etzelstraße 10	WBF91/2	22	0	1.511,51 m² €	2.196.716	€ 1.453	€ 1.492.264	€ 987	€ -	€ -	387,3	139%	189%	255,18%
2000	Innsbruck	IN95	Franz-Baumann-Weg 18	WBF91/3	35	0	3.587,95 m² €	4.543.280	€ 1.266	€ 2.244.282	€ 626	€ 340.890	€ 95	406,3	151%	151%	125,03%
2000	Innsbruck	IN93	Franz-Baumann-Weg 16	WBF91/3	43	0	3.031,06 m² €	3.727.373	€ 1.230	€ 1.872.343	€ 618	€ 285.350	€ 94	406,3	151%	144%	122,23%
2007	Innsbruck	IN129	Adele-Obermayr-Straße 5, 7, 9	WBF91/3	42	0	2.951,82 m² €	4.678.025	€ 1.585	€ 1.889.200	€ 640	€ 70.830	€ 24	478,7	195%	215%	130,25%
2007	Innsbruck	IN131	Adele-Obermayr-Straße12; Josef-Thoman-Straße3,5	WBF91/3	49	0	3.764,23 m² €	5.746.207	€ 1.527	€ 2.408.100	€ 640	€ 115.320	€ 31	478,7	195%	203%	130,15%
2012	Innsbruck	IN153	General-Eccher-Straße 22, 24, 26	WBF91/3	108	0	6.486,85 m² €	13.710.072	€ 2.114	€ 4.800.300	€ 740	€ 855.350	€ 132	550,7	240%	320%	166,23%
2012	Innsbruck	IN154	General-Eccher-Straße 16, 18, 20	WBF91/3	89	0	6.252,19 m² €	13.000.371	€ 2.079	€ 4.626.600	€ 740	€ 831.370	€ 133	550,7	240%	313%	166,22%
2016	Innsbruck	IN168	Vöglebühl 13a, 13b	WBF91/4	26	0	2.032,43 m² €	4.737.915	€ 2.331	€ 1.829.190	€ 900	€ 297.900	€ 147	596,8	268%	363%	223,79%
2016	Innsbruck	IN171	Türingstraße 11,11a,13,13a,15,15a Gumpstraße 69, 69d-h	WBF91/4	139	0	8.681,04 m² €	20.246.226	€ 2.332	€ 8.650.560	€ 996	€ 1.159.767	€ 134	596,8	268%	363%	223,50%
2019	Innsbruck	IN175	Pradler Saggén 1,3	WBF91/4	33	0	2.117,70 m² €	4.955.260	€ 2.340	€ 2.110.070	€ 996	€ 311.510	€ 147	656,5	305%	365%	258,47%
2020	Innsbruck	IN180	Andechsstraße 72,74,76,78,80b	WBF91/5	118	6	8.691,56 m² €	20.357.391	€ 2.342	€ 8.189.660	€ 1.056	€ 991.070	€ 128	677,6	316%	365%	229,95%
2022	Innsbruck	IN185	Radetzkystraße 43 d,e,f,g	WBF91/5	113	6	8.105,79 m² €	22.908.895	€ 2.826	€ 8.344.200	€ 1.148	€ 1.063.620	€ 146	841,6	420%	461%	312,87%
2023	Innsbruck	IN173	Kapuzinergasse 36,36a	WBF91/5	36	0	2.332,73 m² €	6.551.126	€ 2.808	€ 3.265.820	€ 1.400	€ 314.910	€ 135	910,0	462%	463%	403,67%
2023	Innsbruck	IN189	PRADL OST 4, Bauabschnitt - derzeit noch in Bau	WBF91/6	32	0	1.950,79 m² €	5.901.798	€ 3.025	€ 3.804.040	€ 1.950	€ 341.390	€ 175	910,0	462%	501%	601,54%

Baukostenentwicklung NHT-Wohnbauten 1970 bis 2023 Innsbruck

Folie 6
Innsbruck, den 03.11.2023



NHT

Baukostenentwicklung NHT-Wohnbauten 1970 bis 2023 ohne Innsbruck

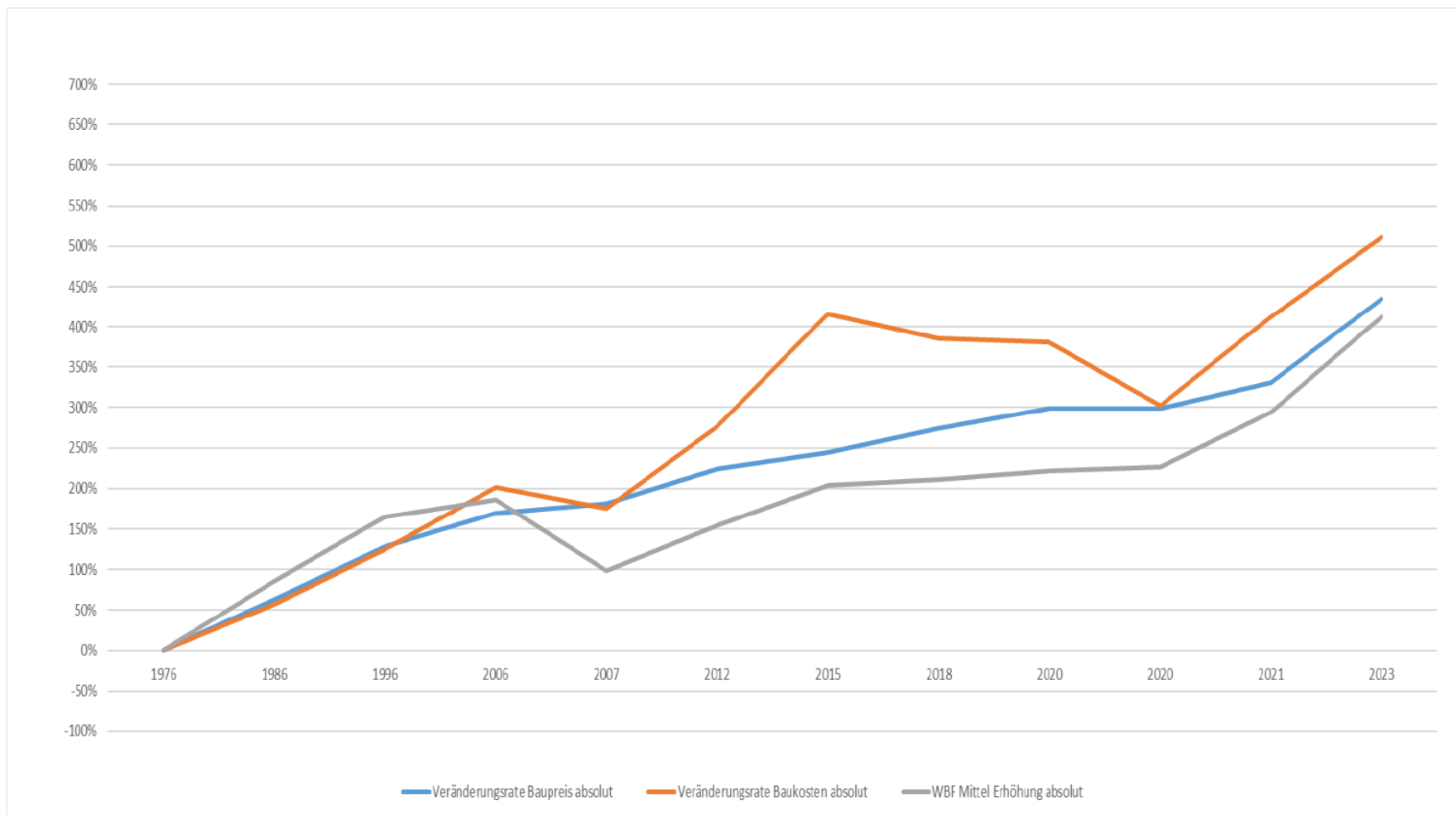
Folie 7
Innsbruck, den 03.11.2023

Jahr	Ort	Objekt	Straße	Wohnbau- förderung	Wohnun- gen	Gewerbe	Nutz-m²	Baukosten gesamt	Baukosten je m²	WBF-Darlehen	WBF-Darlehen je m² geförderter Fläche	WBF-Einmalzuschüsse je m² geförderter Fläche	WBF- Einmalzuschüsse je m² geförderter Fläche	Baupreisindex für den Hochbau, Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 1975	Veränderungsrate Baupreis absolut	Veränderungsrate Baukosten absolut	WBF Mittel Erhöhung absolut
1976	Kitzbühel	KI02	Bichlnweg 34, 32, 38, 36	WBF68	30	0	2.336,44 m² €	1.367.267	€ 585	€ 752.018	€ 322	€ -	€ -	170,0	0%	0%	0,00%
1986	Kitzbühel	KI03	Bichlnweg 20,22,24,26	WBF68	33	0	2.354,86 m² €	2.188.557	€ 921	€ 1.409.562	€ 599	€ -	€ -	277,0	63%	57%	85,97%
1996	Kufstein	KU25	Oskar-Pirio-Straße 38, 40	WBF91/2.	20	1	1.423,47 m² €	1.868.440	€ 1.313	€ 1.216.180	€ 854	€ -	€ -	387,3	128%	124%	165,45%
2006	Kufstein	KU29	Münchnerstraße 10	WBF91/3.	25	0	1.715,59 m² €	3.031.469	€ 1.767	€ 1.579.000	€ 920	€ 34.384	€ 20	459,2	170%	202%	185,95%
2007	Reutte	RE06	Archbachstraße 48	WBF91/3.	20	0	1.689,21 m² €	2.727.117	€ 1.614	€ 1.081.100	€ 640	€ -	€ -	478,7	182%	176%	98,84%
2012	Landeck	LA19	Lötzweg 18	WBF91/3.	15	0	1.062,45 m² €	2.341.185	€ 2.204	€ 870.368	€ 819	€ 18.160	€ 17	550,7	224%	277%	154,52%
2015	Fis	FI01	Falsinsweg 43	WBF91/4.	12	0	851,70 m² €	2.573.524	€ 3.022	€ 834.670	€ 980	€ 115.200	€ 135	586,2	245%	416%	204,48%
2018	Fliess	FS02	Schloß-Siedlung 46	WBF91/5.	12	0	865,71 m² €	2.458.763	€ 2.840	€ 868.340	€ 1.003	€ 114.930	€ 133	635,4	274%	385%	211,63%
2020	Schwarz	SW15	Dr. Walter-Waizer-Straße 1	WBF91/5.	18	0	1.296,53 m² €	3.650.911	€ 2.816	€ 1.342.910	€ 1.036	€ 185.450	€ 143	677,6	299%	381%	221,80%
2020	Landeck	LA28	Lötzweg 29	WBF91/5.	21	0	1.329,71 m² €	3.127.252	€ 2.352	€ 1.396.210	€ 1.050	€ 192.810	€ 145	677,6	299%	302%	226,21%
2021	Kauns	KN01	Bichl 9a, 9b	WBF91/5.	17	0	1.154,32 m² €	3.460.571	€ 2.998	€ 1.466.040	€ 1.270	€ 213.550	€ 185	731,8	330%	412%	284,59%
2023	Fendels	FD01	Messnerpfünde derzeit in Bau	WBF91/6.	10	0	783,53 m² €	2.800.604	€ 3.574	€ 1.292.820	€ 1.650	€ 152.788	€ 195	910,0	435%	511%	412,64%

NHT

Baukostenentwicklung NHT-Wohnbauten 1970 bis 2023 ohne Innsbruck

Folie 8
Innsbruck, den 03.11.2023

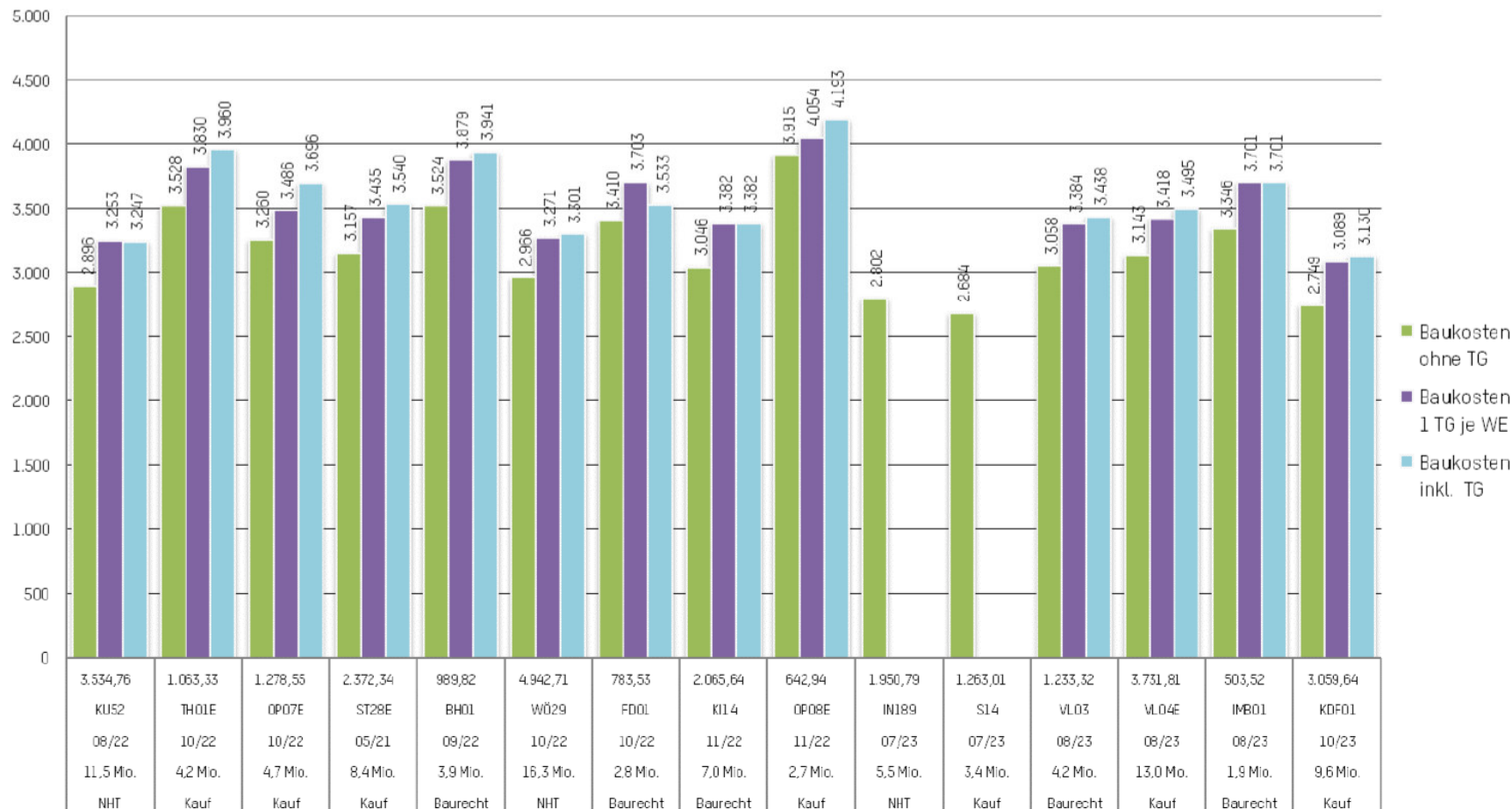


NHT

Baukostenentwicklung 2022 – 2023 je m² NNF

Folie 9
Innsbruck, den 03.11.2023

Bauvorhaben, Ausschreibungszeitpunkt und Nettogesamtbaukosten (KS I+II+III): EUR netto je m² Nettonutzfläche



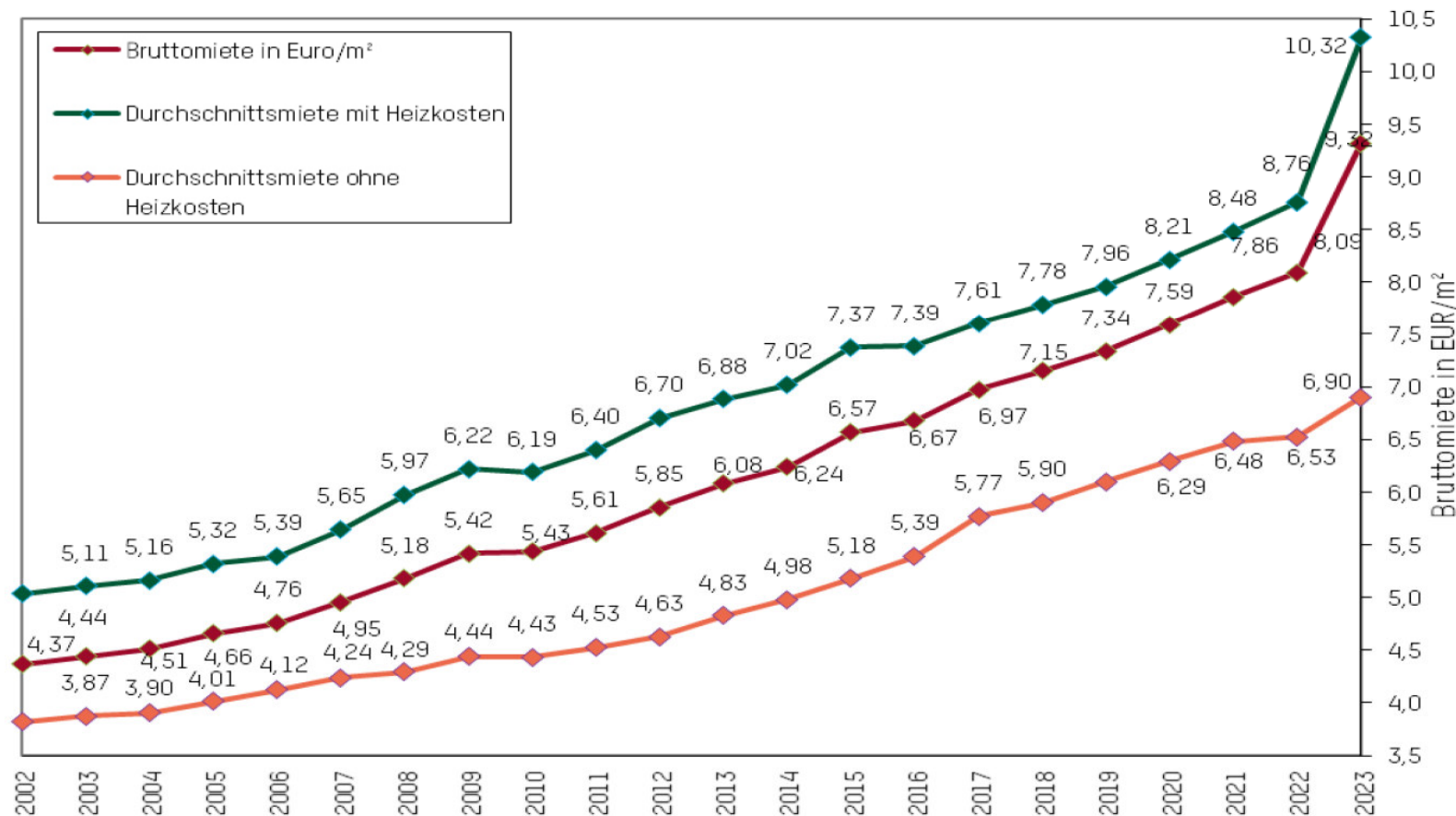
NHT

Bruttomieten Entwicklung

Entwicklung der ø Bruttomieten inkl. KFZ-Stellplätze

Folie 10

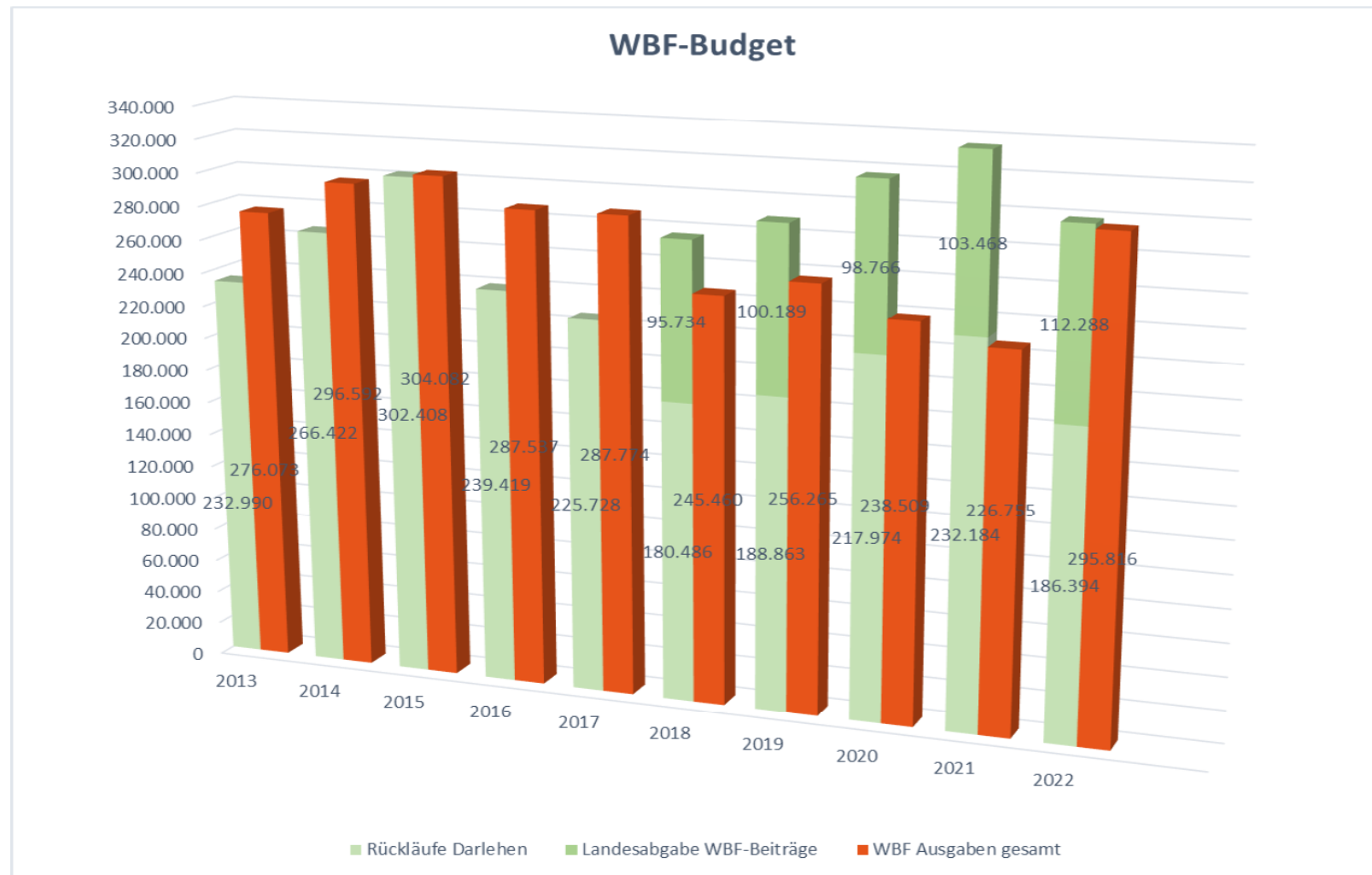
Innsbruck, den 03.11.2023



NHT

Entwicklung WBF Budget

Folie 11
Innsbruck, den 03.11.2023



NHT

- Wenn die Gemeinden mit Raumordnungsverträgen und Vorbehaltsflächenwidmungen **für ausreichend Grundflächen** für den geförderten Wohnbau sorgen,
- wenn die Baugewerke die rasanten **Baukostenentwicklungen** im Siedlungswohnbau **einbremsen** und
- wenn die **Wohnbauförderung ausreichend Fördermittel** für den geförderten Wohnbau zur Verfügung stellt,

... dann können auch in Zukunft die gemeinnützigen Bauträger Tirols einen wesentlichen Beitrag für leistbares Wohnen in Tirol garantieren!

Folie 12
Innsbruck, den 03.11.2023

Hannes Gschwentner

BV Rum – RU27 – Steinbockallee



Baukörper:	Wohnungen:	„5-EURO“ Wohnungen:	betreibbare Wohnungen:
5	132	davon: 30	20

Salzwasserstromspeicher	PV Anlage:	Investition:
Fernwärme über Abwärme der Tirol Kliniken	710 m ²	rd. 20 Mio €

NHT

„Wer kann sich das noch leisten?“

Wohnbausymposium

