NÖ BAUGEWERBETAG 2016

(11. November 2016)

Forcierung der regionalen Wirtschaft durch Fördermodelle

Einführungsvortrag

Univ. Prof. Dipl. Ing. Dr. Andreas Kropik

(Bauwirtschaftliche Beratung GmbH / TU Wien)

Dipl. Ing. Christian Schinko

(Bauwirtschaftliche Beratung GmbH)

Wohnbauförderung
und ihre Bedeutung für die regionale Bauwirtschaft

- **32.000 Unternehmen des Bau-, Bauhilfs- und Baunebengewerbe**
- 230.000 Arbeitnehmern
- € 35 Mrd Produktionswert

- **10.000 Bauunternehmen (Baumeister)** ***[50 Unternehmen der Bauindustrie]***
  - 50% ausführende Baumeisterbetriebe (Rest planende BM, Erdbeweger usw)
- € 14 Mrd Produktionswert; ***[7,5 Mrd Bauindustrie]***
- € 5,5 Mrd Bruttowertschöpfung
- 80.000 Arbeitnehmer (70% Arbeiter, 4% Lehrlinge) ***[28.000 Bauindustrie]***
- € 4 Mrd Personalaufwand
- **Niederösterreich: davon ca 17%**
- 2% der Unternehmer beschäftigen mehr als 50 Arbeitnehmer
- 50% sind in Unternehmen unter und 50% in Unternehmen über 50 AN beschäftigt

Wieviel Wohnungen braucht NÖ?

	Wohnungs-bestand (2011)	Errichtet		
		vor 1919	1919-1981	nach 1981
Österreich	4.500.000	800.000	2.200.000	1.500.000
NÖ	900.000	140.000	430.000	330.000
Österreich		17,8%	48,9%	33,3%
NÖ		15,6%	47,8%	36,7%

Q: St.A. - Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Errichtungsjahr des Gebäudes und Bundesland

Bevölkerungsentwicklung

	2014 in Mio	2014	2030	Zuwachs in Mio
Österreich	8,51	100,0%	108,3%	0,71
NÖ	1,63	100,0%	107,0%	0,11

Quelle: ÖROK 2014

Wohnungsbedarf in NÖ bis 2030 zusätzlich an Wohnungen				63.000
Ersatz von	140.000	zu	40%	56.000
	430.000	zu	30%	129.000
	330.000	zu	10%	33.000
				281.000
			bzw je Jahr (25)	**11.240**

Quelle: Eigene Scchätzung

- Prognose für Österreich: 55.000 / Jahr → NÖ: > 10.000 Wohnungen je Jahr!

Die Realität

Tabelle 22: Wohnungsfertigstellungen in neuen Wohngebäuden

	Ö	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
1992	33.350	1.020	1.920	6.350	6.280	2.430	4.160	3.440	1.940	5.810
1993	34.570	1.270	2.090	6.620	7.010	2.640	4.290	3.190	1.910	5.550
1994	40.020	1.380	2.830	8.270	7.590	2.970	4.680	3.770	2.110	6.420
1995	43.160	1.270	2.990	8.890	7.580	3.410	4.890	3.960	2.510	7.660
1996	47.360	1.210	3.130	8.780	7.040	4.390	5.310	4.510	2.280	10.710
1997	47.400	1.420	3.400	8.690	8.740	3.630	5.340	4.870	2.820	8.490
1998	46.130	1.260	3.400	9.010	8.490	2.890	6.560	4.650	2.040	7.830
1999	49.160	1.570	3.130	9.280	8.320	2.420	6.150	5.380	1.940	10.970
2000	43.650	1.360	3.140	8.020	5.920	2.610	6.350	5.050	2.030	9.170
2001	36.970	1.640	2.540	8.790	5.230	2.490	5.400	3.790	2.120	4.970
2002	33.600	1.560	2.850	7.060	4.460	2.270	4.710	4.320	1.830	4.540
2003	38.350	1.420	2.610	7.990	5.750	2.380	5.190	4.300	2.370	6.340
2004	35.640	1.470	2.560	7.710	5.410	2.280	4.770	4.100	2.330	5.010
2005	35.188	1.322	2.199	7.272	6.004	2.002	4.411	4.023	2.465	5.490
2006	38.776	1.384	2.668	7.855	6.143	2.379	4.911	4.418	3.018	6.000
2007	43.815	1.268	2.647	10.118	6.690	3.123	5.271	5.054	3.114	6.530
2008	40.465	1.246	2.626	9.395	6.953	2.935	4.552	4.055	2.733	5.970
2009	39.740	1.178	2.876	7.713	6.973	3.266	3.829	4.761	2.574	6.570
2010	36.680	1.490	2.400	6.560	5.890	2.910	4.460	3.850	1.770	7.350
2011	37.600	1.590	2.590	6.620	6.420	2.980	4.950	4.140	2.010	6.300
2012	40.190	1.740	2.860	6.490	6.960	2.790	5.970	4.270	2.180	6.930
2013	38.800	1.550	2.700	6.450	6.250	2.950	4.100	3.900	2.200	8.700

Anm.: Die Daten beruhen zum Teil auf Schätzungen.
Eigenheime: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit 1 Wohnung
Geschosswohnungen: Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2 oder mehr Wohnung

Quelle: Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik), IIBW, WIFO, FGW- Darstellung.

Wohnbau und Gewerbe

- Wohnbau bedeutet:
  - Stabilisierender Effekt für die Baukonjunktur
  - Hoher Multiplikator bei Einsatz öffentlicher Förderungsmittel → stabilisierender Einfluss für die gesamte Wirtschaft
- Ländliche und kleinstädtische Wohnbau ist f d regionale Gewerbe prädestiniert
- Steuerungseffekte einer Wohnbauförderung nutzen!
  - Positive Effekte auf den Arbeitsmarkt (sowohl in der Phase des Bauens als auch Wohnen)
  - Positive Effekte auf die Stadt(Dorf-)planung und -entwicklung
  - Wirtschaftliche Stärkung der Regionen iVm hoher Wertschöpfung die in der Region verbleibt
  - Energetische, architektonische etc Vorgaben
  - Soziale Integration

© Univ. Prof Dipl. Ing. Dr .Andreas Kropik

Vergleich und Analyse der Wohnbauförderungsbestimmungen in den österreichischen Bundesländern am Beispiel eines mehrgeschoßigen Neubaus von Mietwohnungen

Überblick über die wesentlichen Förderungsgegenstände

Wohnungsbau (Mehrgeschoßiger Wohnbau bzw. Mehrfamilienhausbau)

- x Neuerrichtung
  - Mietwohnungen
    - o Wohnungen ← Gegenstand der Analyse
    - o Reihenhäuser, Doppelhäuser
    - o junges Wohnen
    - o betreutes Wohnen
  - Eigentumswohnungen
- x Sanierung

Förderung nach Art des Förderwerbers

Welche Förderwerber erhalten eine Wohnbauförderung für die Neuerrichtung von mehrgeschossigen Wohnbauten mit Mietwohnungen?

Bundesland	**Nieder-österreich**	**Wien**	**Burgenland**	**Steiermark**	**Ober-österreich**	**Kärnten**	**Salzburg**	**Tirol**	**Vorarlberg**
gemeinnützige Bauvereinigungen	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Gemeinden	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
gewerbliche Bauträger	nein	ja	nein	nein	ja	nein	ja	ja	nein

Voraussetzungen für den Erhalt von Wohnbauförderung

- Art des Förderungswerbers
- Technische und energetische Anforderungen an den Wohnbau
  - Ökologischen Baumaterialien
  - Energie
  - Barrierefreiheit
- Gesicherte Finanzierung des Wohnbaus
- Kostenobergrenzen
  - Obergrenze der Grund- und Aufschließungskosten
  - Obergrenze bei den Mieten der zukünftigen Nutzer
  - Obergrenze der Errichtungskosten ← Gegenstand der Analyse

Obergrenze der Errichtungskosten

Verwendete „Baukosten“- Begriffe in den Bundesländern, an welche die **Obergrenze in €/m² Wohnnutzfläche** geknüpft ist:

Bundesland	**Niederösterreich**	**Wien**	**Burgenland**	**Steiermark**	**Oberösterreich**	**Kärnten**	**Salzburg**	**Tirol**	**Vorarlberg**
Baukosten-begriff	reine Bau-kosten	Gesamt-bau-kosten	keine Obergrenze	Errich-tungs-kosten	Gesamt-bau-kosten	Gesamt-bau-kosten	keine Obergrenze	Gesamt-bau-kosten	Netto-Kosten
Grundbetrag der max. Baukosten je m² Wohnnutz-fläche	€/m² 1.500	€/m² 1.350		€/m² 1.900	€/m² 1.460	€/m² 1.820		€/m² 1.780	€/m² 2.100

Obergrenze der Errichtungskosten

Wesentliche Einflussfaktoren auf die Obergrenze der Errichtungskosten neben der **Größe der Wohnnutzfläche**:

- Anzahl und Größe der Wohneinheiten
- Thermische und energetische Daten des Wohnbaus
- Art und Anzahl der KFZ-Stellplätze
- Balkon- und Terrassenflächen

Obergrenze der Errichtungskosten

Erstellung eines Beispielprojekts für den Vergleich der Obergrenze der Errichtungskosten:

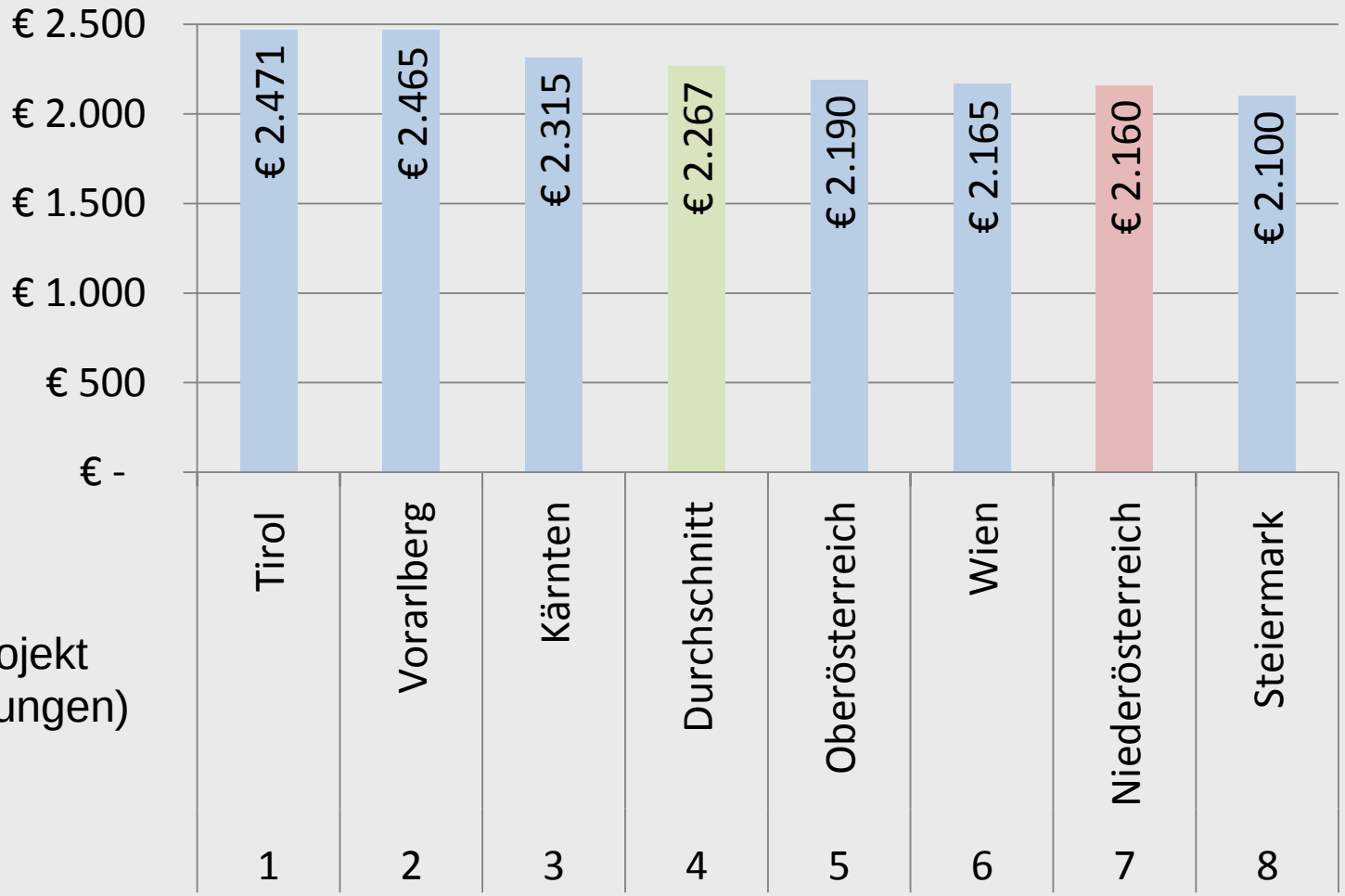
Beispielprojekt (19 Wohnungen)
Mehrgeschossiger Wohnbau
Neubau
Mietwohnungen
Niedrigenergiehaus - Heizwärmebedarf von 26 kWh/m².a
1 Gebäude 2 Stiegen
3 Geschosse über GOK + 1 UG
Wohnnutzfläche: 1.349 m²
19 Tiefgaragenplätze
Balkon- und Terrassenfläche: 154 m²

Vergleich der Obergrenze der Errichtungskosten

	Bundesland	Obergrenze der Errichtungskosten		
		[gesamt]	[je m² Wohnnutzfläche]	
		Beispielprojekt 19 Wohnungen		Grundbetrag
1	Tirol	€ 3.333.809,-	€ 2.471	€ 1.780
2	Vorarlberg	€ 3.325.100,-	€ 2.465	€ 2.100
3	Kärnten	€ 3.128.014,-	€ 2.319	€ 1.820
4	Oberösterreich	€ 2.954.950,-	€ 2.190	€ 1.460
5	Wien	€ 2.920.983,-	€ 2.165	€ 1.350
6	Niederösterreich	€ 2.913.474,-	€ 2.160	€ 1.500
7	Steiermark	€ 2.832.900,-	€ 2.100	€ 1.900

Vergleich der Obergrenze der Errichtungskosten

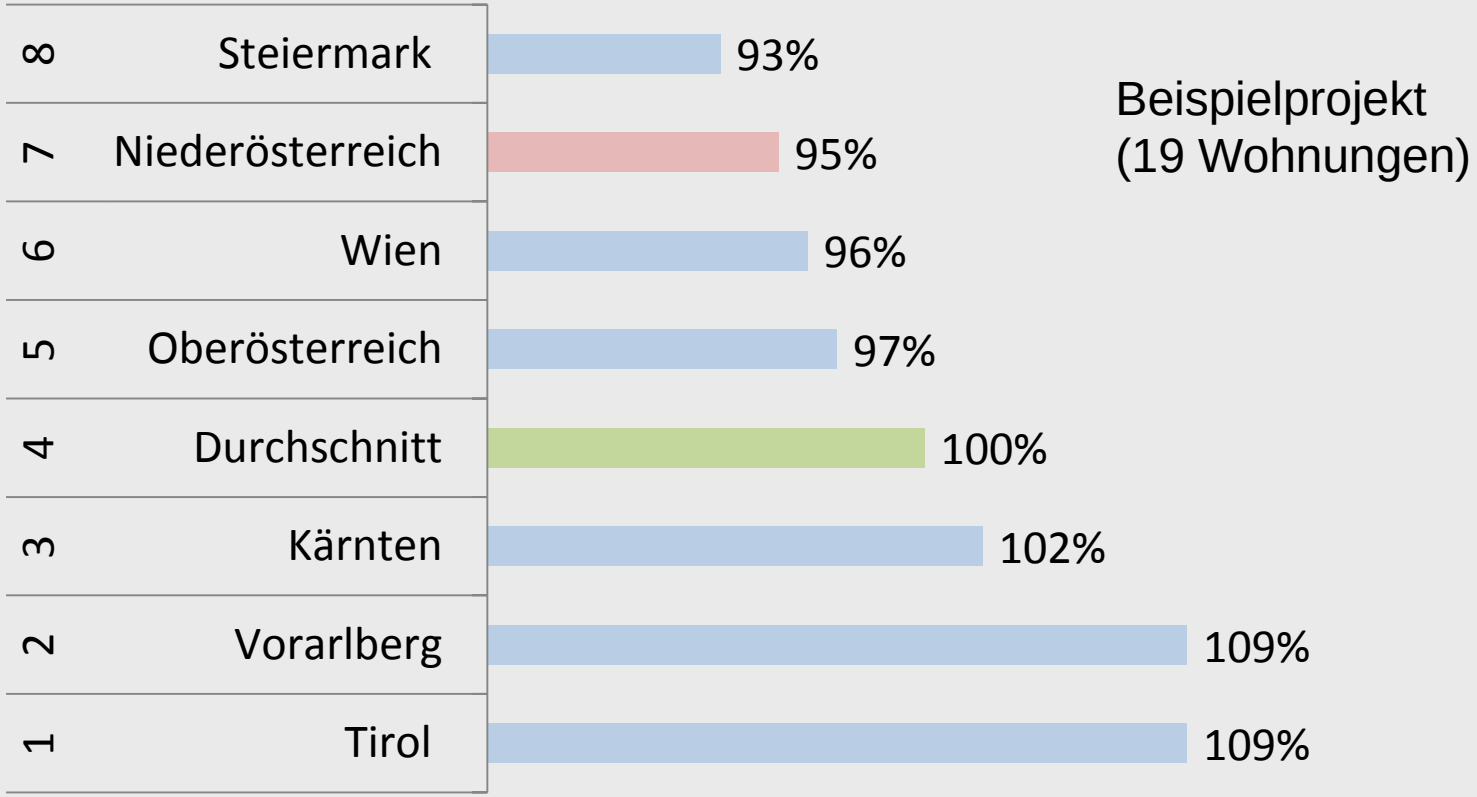
Obergrenze der Errichtungskosten in €/m² Wohnnutzfläche:



Beispielprojekt
(19 Wohnungen)

Vergleich der Obergrenze der Errichtungskosten

Obergrenze der Errichtungskosten gemessen am Durchschnitt:



Resümee

- Mit der vorgegebenen Obergrenze der Errichtungskosten
  in NÖ, OÖ, W und der ST
  ist eine Deckung der Vollkosten
  im mehrgeschossigen Wohnbau nicht möglich!

Wohnbaukostenstatistik von Statistik Austria (2001): € 1.480/m2 (>2 Whg/Haus)

Veränderung d. Baukosten im Wohnhaus- und Siedlungsbau (2000-2015): +49%

Höhere Anforderungen an die Bauqualität (geschätzt): +10%

Hochgerechnete durchschnittliche Wohnbaukosten: **€ 2.425/m2** (100%)

Geförderte Obergrenze (in NÖ) gem Untersuchung: **€ 2.160/m2** (89%)

© Univ. Prof Dipl. Ing. Dr .Andreas Kropik

Resümee und Konsequenzen

- Für Unternehmer
  - Preiswettbewerb mit Zielkostenkalkulation
  - Denken in Deckungsbeiträgen
  - Bei gegebenen Zielkosten kann Gewinn nur durch Reduktion der Ausgaben erzielt/maximiert werden
  - Auslagerung von Tätigkeiten an „billige“ Unternehmer

- Allgemeinheit
  - Abwandern der Arbeit zu billigen Unternehmen (Ausland, unlauterer Wettbewerb usw)
  - Gefahr für Arbeitsplätze und Wohlstand

© Univ. Prof Dipl. Ing. Dr .Andreas Kropik

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !