

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Verena Moerkl

SUPERBLOCK ZT GmbH

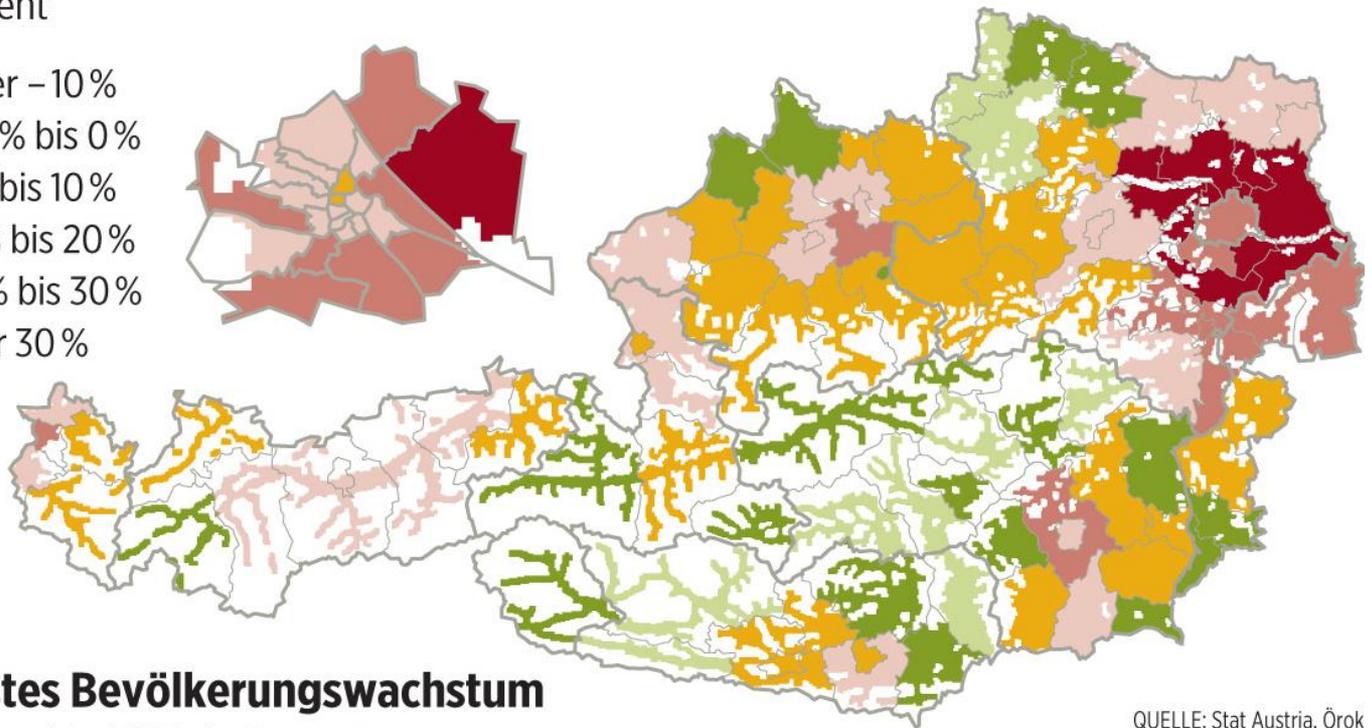
03.05.2016

Steigender Wohnungsbedarf

Bevölkerungsveränderung von 2009 bis 2050

in Prozent

- unter -10%
- 10% bis 0%
- 0% bis 10%
- 10% bis 20%
- 20% bis 30%
- über 30%



Stärkstes Bevölkerungswachstum

Prognose bis 2050, in Prozent

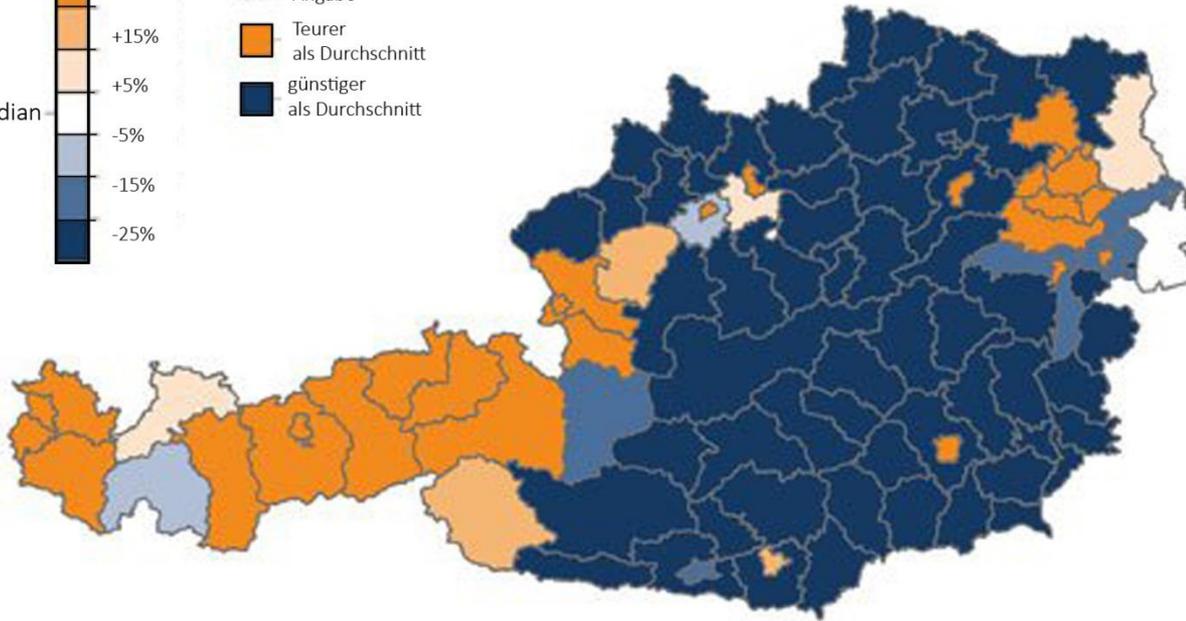
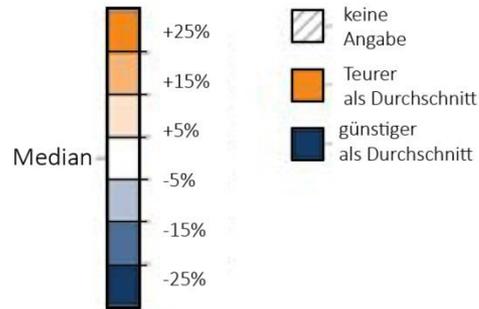
QUELLE: Stat Austria, Örok
GRAFIK: „Die Presse“ [PW]

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Grundstückspreise

Legende

Abweichung vom Median in %

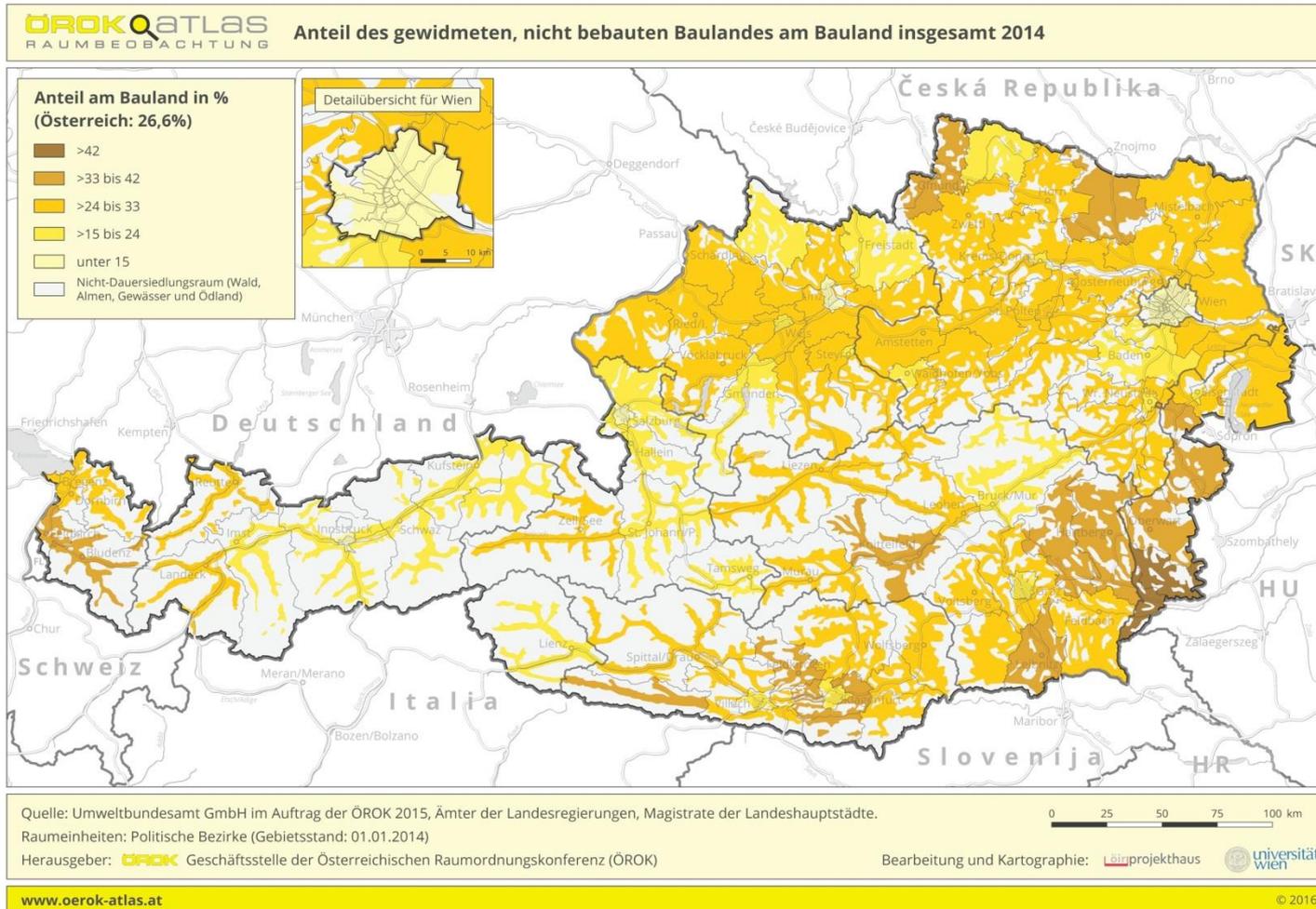


Entwicklung 2008–2012		
Bundesland	Preis/m ²	Trend
Wien	502,51 €	+23,7 %
Tirol	250,00 €	+25,0 %
Salzburg	236,14 €	+21,0 %
Vorarlberg	182,40 €	k.A.
Österreich	104,72 €	+21,8 %
NÖ	97,58 €	+6,3 %
OÖ	84,10 €	+31,4 %
Burgenland	83,65 €	+10,1 %
Kärnten	61,20 €	+11,3 %
Steiermark	58,31 €	+17,8 %

Quelle: Immobilien.net, Immodex, 2.Halbjahr 2014

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Grundstückspreise

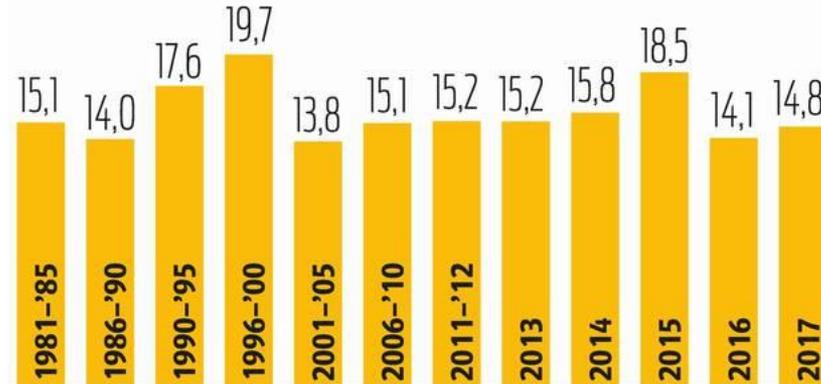


Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Wohnbauproduktion

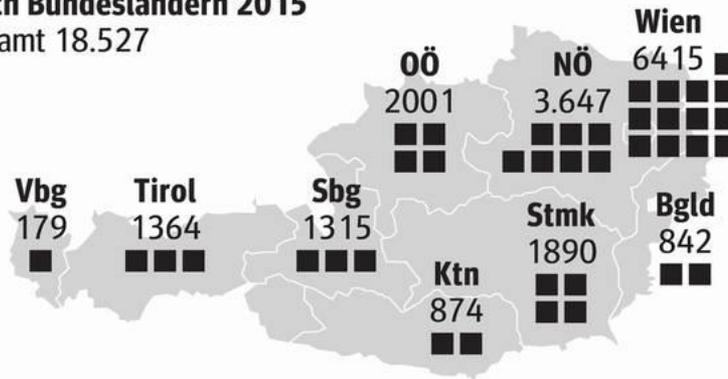
NEUGEBAUTE WOHNUNGEN

Jährlich fertiggestellte Wohneinheiten gemeinnütziger Wohnbauträger, in Tausend (2016/'17 Prognose)



Nach Bundesländern 2015

gesamt 18.527



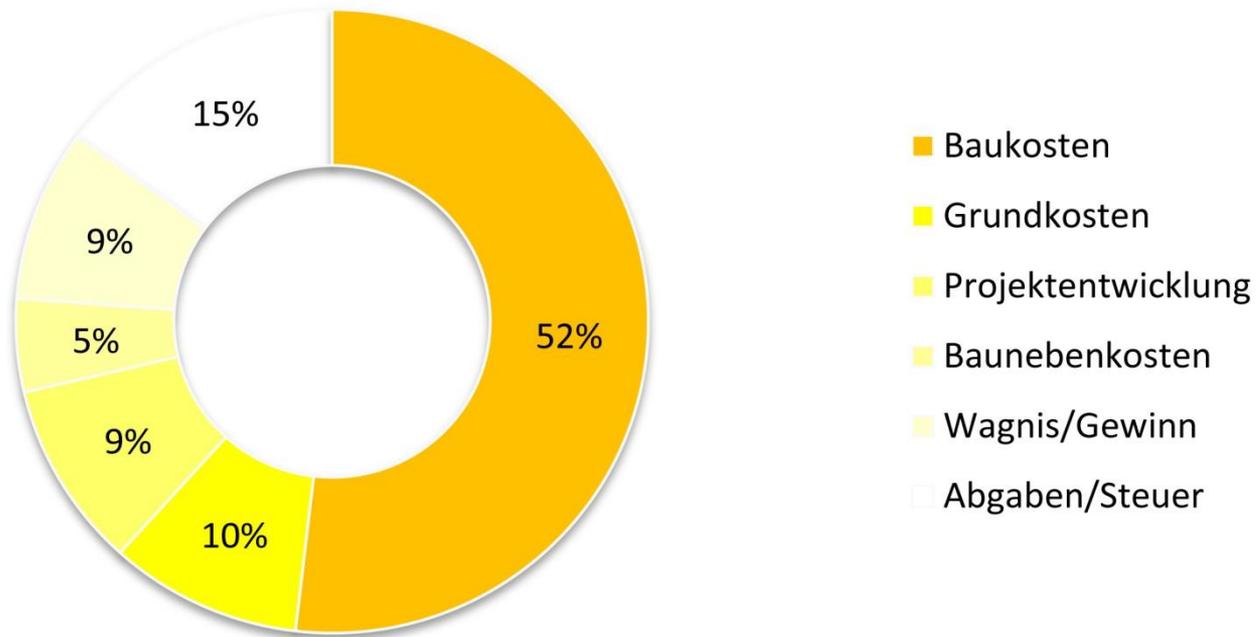
KURIER Grafik: APA, Quelle: APA/GBV

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

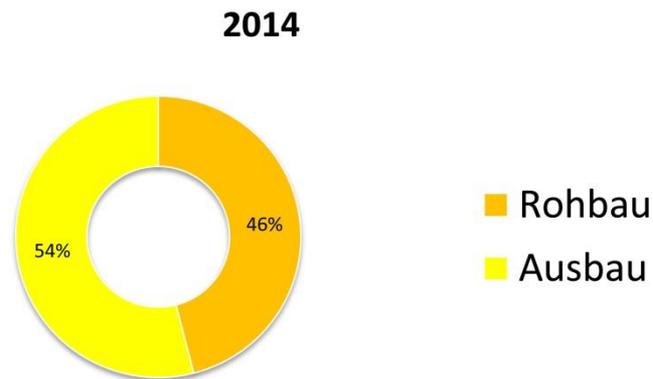
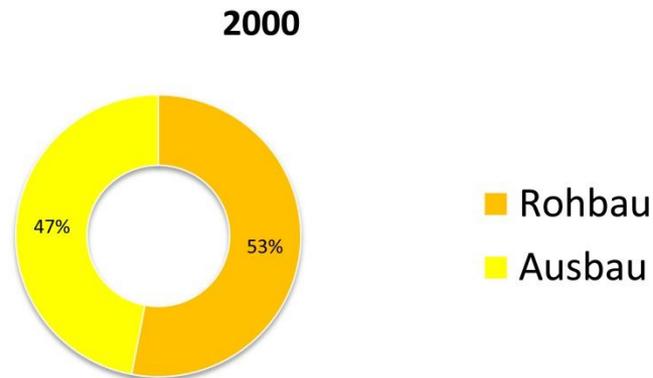
Was sind Kostentreiber?

- **Grundstückskosten**
 - Mangelware ist teuer! Vor allem in den Ballungszentren
 - Höchstgrenze für Wiener Wohnbauförderung von ca. € 250,- nicht leicht zu realisieren
 - **Infrastrukturkosten**
 - Kommunale Verantwortung wird vermehrt an Bauträger abgegeben
Bsp. Die Errichtung von § 53-Straßen, Errichtung von Kindergärten
 - Kommunale Auflagen (v.a. in Ballungsräumen) bei Einreichung und Bauführung, extrem langer Zeitlauf > Vorfinanzierung
 - **Baukosten**
 - Die Herstellungskosten steigen deutlich schneller als Baupreise
 - Ursache ist die Steigerung der Qualitätsansprüche: Ökologische Standards, Brand- und Schallschutz, Barrierefreiheit, Erdbebensicherheit etc.
 - Senkung des pro-Kopf Bedarfs an Wohnraum (SMART Wohnbauprogramm) > Kleinere Wohnung kostet pro m² mehr Geld
 - **Betriebskosten**
 - Höhere technische Standards (Wohnraumlüftung)
 - Höhere Sicherheitsstandards (Druckbelüftung, Sprinkleranlage etc.)
-

Gesamterrichtungskosten



Verteilung der Baukosten



Gestiegene Qualitätsansprüche (Brand- und Schallschutz, Energieverordnung, Barrierefreiheit etc.) führen zu starker Zunahme der Kostengruppen BWT (Bauwerk –Technik) und BWA (Bauwerk Ausbau) in den Leistungsbereichen

- Dämmarbeiten
- Sanitäre Installation
- Heizungsinstallation
- Be- und Entlüftung
- technischen Gebäudeausstattung (z.B. Heiz-, Warmwassererwärmungs- und Lüftungsanlagen)

Welche Kosten sind ausschlaggebend?

- **NutzerInnenkosten**
 - Miete (zw. 2005-2015: + 47%)
 - Betriebskosten Haus (zw. 2005-2015: + 25%)
 - Betriebskosten Wohnung (Energieversorgung, Wasser)
 - Wohnfolgekosten (Erreichbarkeit, Versorgung etc.)
- **Kosten für die Kommune bzw. Bauträger**
 - Straßenbau
 - Technische Infrastruktur
 - Soziale Infrastruktur
- **Kosten für die (über-)nächste Generation**
 - Instandsetzung
 - Abbruch und Entsorgung
 - Betrachtung der Lebenszykluskosten

Kostenindex

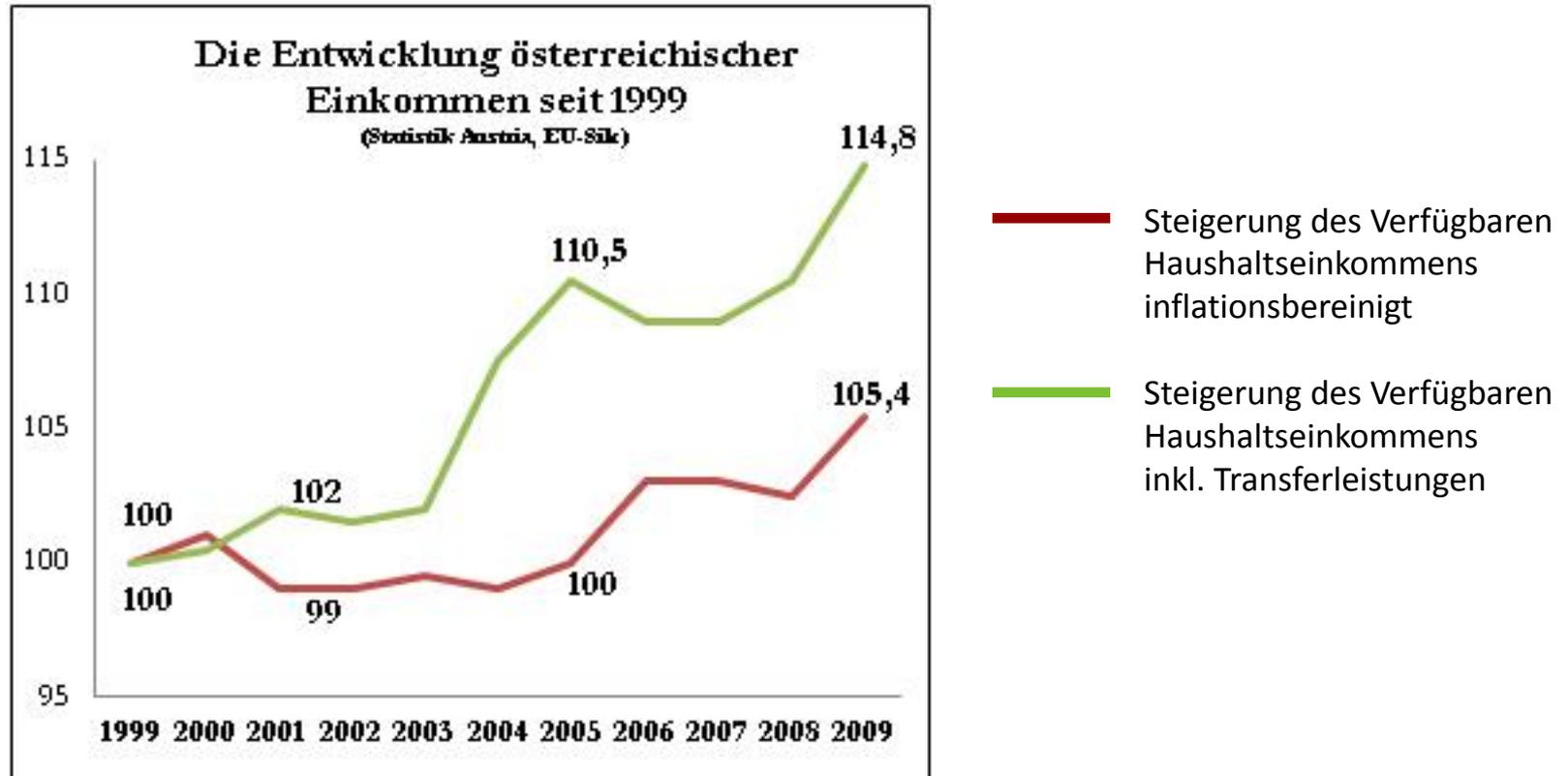
Inflation Februar 2016: +1,0%

Treibstoffe blieben weiter Hauptpreisdämpfer, Bewirtungsdienstleistungen weiter Hauptpreistreiber.

Preistreiber		Preissenker			
	Mischgetränk alkoholisch, Kaffeehaus	+ 7,8%		Heizöl extra leicht, Großabnahme	- 27,2%
	Flugpauschalreisen	+ 3,9%		Dieseltreibstoff	- 16,2%
	Wohnungsmiete, alle Kategorien	+ 2,6%		Superbenzin	- 9,3%
	Zigaretten	+ 2,2%		Fliesen	- 9,3%
	Betriebskosten, Mietwohnung	+ 2,1%		Kosten für Eigentumswohnungen	- 4,7%

Quelle und Grafik: STATISTIK AUSTRIA, Wichtigste Preisänderungen im Februar 2016 gegenüber dem Vorjahr

Wie erschwinglich ist eine Wohnung?



Einkommen

- **Verfügbares Einkommen**

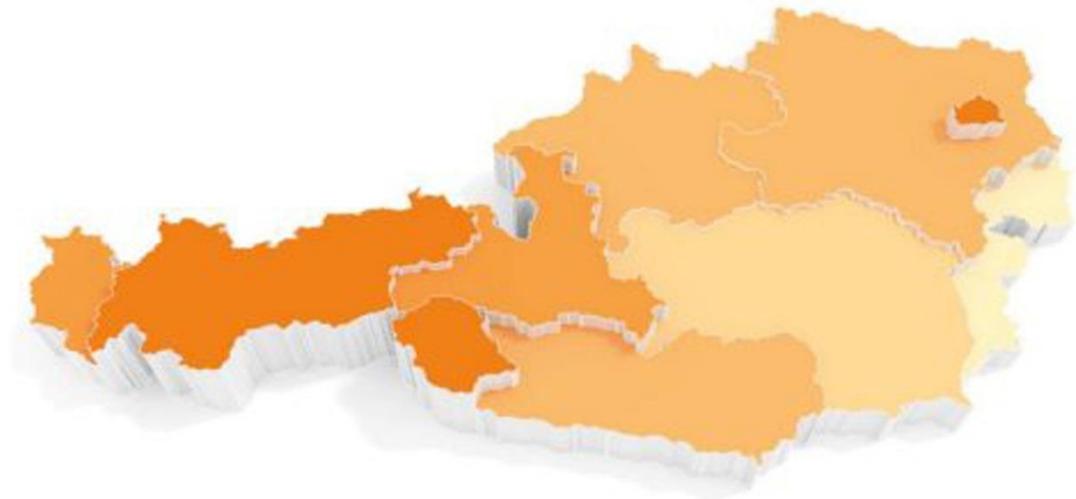
- Inflationsbereinigt -0,6% im letzten Jahr
- Zunahme der Transferleistungsbezieher
- Die Höhe der Transferleistungen stagniert
- Anstieg der Arbeitslosenrate +3,7% im Vorjahresvergleich (Wien + 11,9%)
- Zunahme von Teilzeit und der nicht ganzjährigen Beschäftigung (Von allen ArbeitnehmerInnen waren 2013 70% ganzjährig bzw. 50% ganzjährig vollzeitbeschäftigt)

% Anteil Ausgaben für Wohnkosten im Durchschnitt

Erschwinglichkeitsindex:

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen

Bundesland	Anteil
Österreich	29%
Burgenland	14%
Kärnten	22%
Niederösterreich	22%
Oberösterreich	21%
Salzburg	29%
Steiermark	20%
Tirol	33%
Vorarlberg	25%
Wien	30%



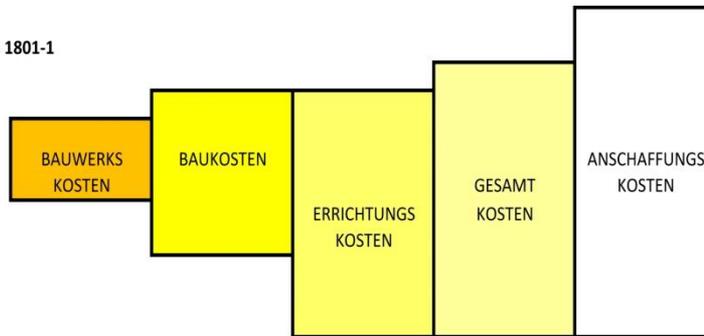
Lebenszykluskosten als Qualitätssicherung?

ERRICHTUNGSKOSTEN

Finanzierungskosten

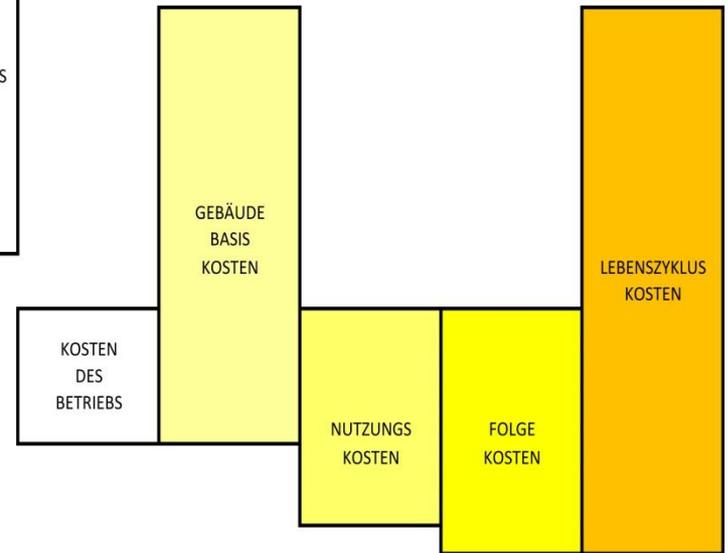
Kostengruppen nach Önorm B 1801-1

- 0 Grund
- 1 Aufschließung
- 2 Bauwerk Rohbau
- 3 Bauwerk Technik
- 4 Bauwerk Ausbau
- 5 Einrichtung
- 6 Außenanlagen
- 7 Planungsleistungen
- 8 Nebenleistungen
- 9 Reserven



Kostengruppen nach Önorm B 1801-2

- 1 Verwaltung
- 2 Technischer Betrieb
- 3 Ver- und Entsorgung
- 4 Reinigung
- 5 Sicherheitsdienste
- 6 Gebäudedienste
- 7 Instandsetzung
- 8 Sonstiges
- 9 Beseitigung, Abbruch



FOLGEKOSTEN

Was hat Qualität mit Leistbarkeit zu tun?



markt
hartmannsdorf
wo das leben freude macht

**Leistbares Wohnen
in Markt Hartmannsdorf**

Bauplatz: € 25,00 / m² inklusive Gebühren für Wasser-,
Kanal- und Fernwärmeanschluss

Info: leistbareswohnen@markthartmannsdorf.at oder 03114/2201-0

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Was ist Qualität?



Stadtkern Braunau/Inn

Raumplanerische Qualität

- Klare Grenze Siedlungskern/Landschaft
- Entwicklung der Stadt- und Ortskerne
- Infragestellung vom „Einfamilienhausmeer“ am Siedlungsrand
- Sinnvolle Einbindung von Gewerbeflächen in den Siedlungskern

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Was ist Qualität?



Huntzikerareal, Zürich

Städtebauliche Qualität

- Nutzungsmischung- Verbindung von Arbeiten und Wohnen
- Kleinteiligkeit der Bebauung, Kontextualisierung der Bebauung
- Ausreichende Grünflächenversorgung
- Soziale Durchmischung/keine Ghettobildung

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Was ist Qualität?



So.Vie.So, Sonnwendviertel, Wien

Objektbezogene Qualität

- „Technische“ Qualität: Barrierefreiheit, Ökologische Standards etc.
- Architektonische Qualität: belebte EG-Zone, Außenräume, Erschließungen etc.
- Funktionierende Nachbarschaft, Adaptierbarkeit, Mitbestimmung
- Freiraumqualitäten, Nachhaltigkeit: Betrachtung der Lebenszykluskosten

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Sicherung der Qualitäten?



Stadtkern Steyr OÖ

Raumplanerische Qualität

- Erste Instanz: Bürgermeister (kein Fachmann!) Entscheidung nach Partikularinteressen
- Übergreifendes Raumplanungskonzept, Definition Siedlungsgrenzen
- Baulandwidmung an den ÖV knüpfen
- Ev. Widmungsstopps für schrumpfende Gemeinden
- Stärkung und Revitalisierung des bestehenden Siedlungskerns

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Sicherung der Qualitäten?



Am Lokdepot, Berlin

Städtebauliche Qualität

- Evaluierung welches Verfahren (Wettbewerb, kooperatives Verfahren, Planungsklausur o.ä.) wo angewandt wird
- Qualitätssicherung von der Widmung bis zur Umsetzung
- Baulandressourcen auch für Wohnfremde Nutzung schaffen (Betriebsbaugebiete, Gewerbebezonen erhalten)
- Nutzungsmischungen widmen, monostrukturiertes Wohnen kritisch betrachten

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Sicherung der Qualitäten?



PaN Wohnpark, Nordbahnhof Wien

Sicherungsverfahren über Beiräte bei Einzelobjekten

- Wie ausschlaggebend ist das Einzelobjekt?
- Betrachtung im stadt- bzw. siedlungsmorphologischen Kontext
- Identitätsträger: Das Gebaute als Bühne des Alltäglichen
- Verantwortung des EG gegenüber dem öffentlichen Raum

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Sicherung der Qualitäten?



Genossenschaft Kalkbreite, Zürich

Weiche Faktoren stärken

- Zusammenleben ist mehr als Wohnen, Eigenverantwortung der BewohnerInnen fördern
- Adaptierbarkeit der Strukturen/Nachhaltigkeit
- Ausreichend Kompensationsräume, auch im Freiraum, Aneignung

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Sicherung der Qualitäten?



Unperfekthaus, Essen

Innovationen

- In Zeiten von Ressourcenknappheit > Innovationsschub
- Standards hinterfragen, Experimente zulassen

Qualitätssicherung und Leistbarkeit im Wohnbau

Vergleich Bauträgerwettbewerb 2007 und 2015



Donaufelderstr., Bpl. 3, 2007

Nutzfläche	16.800 m ²
Wohnungsanzahl	186
Wohnungsgröße	85 m ²
Stellplätze	201

Gesamtbaukosten	1644 €/m ²
Nebenkosten	19,5%

Eigenmittel	492 €
Miete	6,94 €



Traviatagasse, Bpl. 1, 2014

Nutzfläche	13.000 m ²
Wohnungsanzahl	201
Wohnungsgröße	61 m ²
Stellplätze	122

Gesamtbaukosten	1692 €/m ²
Nebenkosten	19,5%

Eigenmittel	253,16 € (55€)
Miete	7,62 € (7,25€)

Konklusio:

Die Sicherung von Qualitäten steht in keinem Zusammenhang mit einer Kostensteigerung.

Zusammenfassung Kosten:

- Grundkosten senken: Baurecht, Widmungsgewinne abschöpfen
- Kostenwahrheit: kommunale Infrastrukturkosten sind der Kommune zuzurechnen
- Gebäude betriebswirtschaftlich betrachten > Lebenszykluskosten
- Baukosten senken > Standards hinterfragen
- Verfahren beschleunigen > von der Widmung zur Genehmigung
- Auflagenreduktion v.a. in den Ballungsräumen

Zusammenfassung Qualitäten:

- Raumplanerische Qualitäten definieren und restriktiv handhaben
- Qualitätssicherung zwischen Widmung und Umsetzung
- Erdgeschoßzone als Verantwortung für den öffentlichen Raum begreifen
- Nutzungsdurchmischung nachhaltig betrachten
- „Weiche“ Faktoren stärken
- Standards hinterfragen – Experimente ermöglichen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
