

➤ *Konjunkturpaket und leistbares Wohnen:*

Zusätzliche Gelder für Wohnungsneubau effektiv nutzen

Leistbares Bauen und Wohnen ist in aller Munde und das Thema Wohnbauförderung steht im Mittelpunkt der politischen Diskussion. Was sind jedoch die Stellschrauben, um an Kosten für das Bauen und Wohnen zu drehen?



Zu den wesentlichen Kostentreibern im Wohnbau zählen die thermischen Standards: Im Vergleich zu herkömmlichen Niedrigenergiehäusern sind Passivhäuser um 150 Euro/m² teurer.

Eine gemeinsame Erhebung von BAU!MASSIV! und dem Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) untersucht die Kostenentwicklung der vergangenen Jahre. Demnach stiegen die Baukosten für eine geförderte Geschosswohnung seit 2007 pro Jahr um 1,8 % an. 2011 kostete eine geförderte Wohnung im Schnitt 150.000 Euro, ein gefördertes Eigenheim 260.000 Euro.

Bei den Baukosten kommen regionale Unterschiede um bis zu 50 % zum Tragen. Je Quadratmeter belaufen sich die Baukosten für Wohnungen im Österreichschnitt auf 1.890 Euro – hierbei zeigt sich ein deutliches West-Ost-Gefälle. Die Preise sind in Westösterreich deutlich höher. Die Differenz beläuft sich auf bis zu 50 %: In Salzburg betragen die Baukosten 2.250 Euro je Quadratmeter, in Oberösterreich hingegen nur 1.500 Euro (netto).



»Nicht immer ist der Passivhausstandard die sinnvollste Lösung«, weiß Andreas Pfeiler.

Als wesentliche Kostentreiber schlagen die thermischen Standards sowie bestimmte Auflagen nieder. Bei den thermischen Standards bedeutet das Passivhaus Mehrkosten von EUR 150 /m² im Vergleich zu herkömmlichem Niedrig-

energiehaus. Das heißt: nicht immer ist der Passivhausstandard die sinnvollste Lösung.

Bei den Auflagen sind es jene für Stellplätze und Barrierefreiheit, die am meisten zu Buche schlagen. So verursacht die Stellplatzverpflichtung, die sich in den Bundesländern zwischen ein und drei Stellplätzen bewegt, rund 55 Euro Mehrkosten pro Quadratmeter.

Bedarfsgerechte Förderung

Die Diskussion um leistbares Wohnen muss auch die Wohnbauförderung im Blick haben. Die Förderzusagen der Länder sind zwischen 2009 und 2012 um 30 % auf 22.900 Einheiten zurückgegangen. Dies schlägt sich auch bei den Mieten nieder: Bei Hauptmietwohnungen stiegen diese 2012 im Mittelwert um 3,6 % auf 6,62 Euro pro Quadratmeter an (brutto, inkl. Betriebskosten, exkl. Energieaufwand). Das aktuelle Konjunkturpaket ist daher ein wichtiger Hebel, um durch mehr Wohnungsneubau die steigenden Mietkosten einzudämmen.

Die Conclusio der Analyse von BAU!MASSIV! lautet für mich: Hohe, zukunftsweisende Qualität ist auch ohne Maximalausstattung bei thermischen Standards erreichbar.

Bei der Wohnbauförderung brauchen wir eine Best-Practice-Analyse der Wohnbauförderungssysteme, um unsere Möglichkeiten zur Optimierung zu evaluieren.

Gleichzeitig muss für die Harmonisierung der bautechnischen Bestimmungen der Länder eine noch konsequentere Umsetzung der OIB-Richtlinien vorangetrieben werden.

➤ **Dr. Andreas Pfeiler** ist Geschäftsführer des Fachverbandes Steine-Keramik.