



Nur nicht lockerlassen

Das Thema »Leistbares Wohnen« hat den Wahlkampf 2013 zwar inoffiziell eröffnet, ist in den letzten Wochen aber etwas in den Hintergrund gedrängt worden. An Brisanz hat das Thema aber nicht verloren. Interessensvertretungen und Unternehmen der Baubranche wollen das Thema auch in der heißen Phase des Wahlkampfes im Fokus der Politik halten.

Von Bernd Affenzeller

Rund neun Millionen Menschen werden 2030 in Österreich leben, pro Jahr werden daher rund 50.000 neue Wohnungen benötigt. Während 2011 die Wohnungsproduktion laut dem Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) nahe am Bedarf war, ist die Tendenz seither deutlich sinkend. Gerade in den Ballungsräumen werden nicht genug neue Wohnungen errichtet. Dies schlägt sich auch bei den Wohnkosten nieder: Bei Hauptmietwohnungen stiegen die Bruttomieten laut IIBW 2012 im Mittelwert um 3,6 % auf 6,62 Euro pro Quadratmeter an. Der aktuelle Bank Austria-Report errechnet sogar

einen Mietpreisanstieg im Jahr 2012 von 4,4 %. Für 2013 rechnet Stefan Bruckbauer, Chefökonom der Bank Austria, mit einem weiteren Anstieg der Mieten von drei Prozent während die Inflation geschätzte 1,9 % erreichen wird. Zum sozialen Sprengstoff könnte die Tatsache werden, dass von den 1,1 Millionen armutsgefährdeten Menschen in Österreich knapp ein Drittel in überdurchschnittlich teuren privaten Mietwohnungen leben müssen, weil sie sich die hohen Eigenmittelanteile in geförderten Wohnungen nicht leisten können. Deshalb wächst laut Bruckbauer der Anteil der armutsgefährdeten Bevölkerung nach Abzug der

Wohnkosten vom Einkommen von 12 % auf rund 26 % der Gesamtbevölkerung. Damit das Thema nicht noch weiter aus dem Fokus der Politik rückt, haben es sich Interessensvertretungen und Unternehmen aus der Baubranche zur Aufgabe gemacht, das Thema mit brisanten Studien und prominent besetzten Podiumsdiskussionen am Köcheln zu halten. So hat etwa die Bau!Massiv!-Gruppe gemeinsam mit dem Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (IIBW) eine Analyse der Kostenentwicklung im Wohnbau der

« In den Ballungsräumen werden nicht genug neue Wohnungen errichtet. »

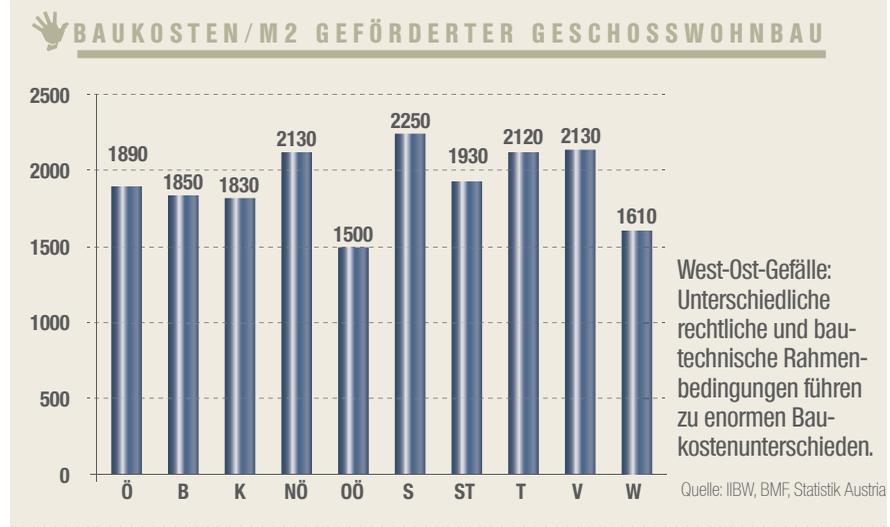
vergangen Jahren erstellt und ist dabei zu überraschenden Ergebnissen gekommen. »Die Errichtungspreise in Westösterreich sind um bis zu 50 % höher als im Osten«, sagt Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbandes der Stein- und keramischen Industrie. Das liegt vor allem an den unterschiedlichen rechtlichen und bautechnischen Regelungsrahmen in den Ländern. Verschiedene thermische Standards schlagen sich ebenso wie Auflagen für Stellplätze und Barrierefreiheit auf der Ausgabenseite nieder. Ein Passivhaus verursacht Mehrkosten von rund 150 Euro je Quadratmeter im Vergleich zu einem Niedrigenergiehaus, beide erfüllen jedoch die 2020-Ziele der EU-Gebäuderichtlinie.

Immer noch viel zu wenig Aufmerksamkeit wird laut IIBW-Analyse dem Thema Lebenszykluskosten geschenkt. »Eine integrierte Projektentwicklung führt günstige Kosten und höchste Qualitätsstandards zusammen«, ist Wolfgang Amann, Direktor des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen, überzeugt. Dazu werden ab dem frühesten Planungsstadium Architektur, Haustechnik und Statik aufeinander abgestimmt. Gemeinsam wird ein Gebäude entwickelt, das nicht nur bei den Errichtungskosten, sondern über den gesamten Lebenszyklus überzeugt. Denn die Entscheidungen in der Planung bestimmen zu einem großen Teil die späteren laufenden Kosten. Dass sich gerade bei diesen Fol-

gekosten massive Baustoffe auszeichnen können, davon ist naturgemäß Andreas Pfeiler überzeugt. »Massive Baustoffe sind eine sinnvolle Investition für langfristigen Wohnwert, maximale Zweckmäßigkeit und hohe Wertbeständigkeit«, so der Geschäftsführer des Fachverbands Steine-Keramik. »Darüber hinaus punkten massive Baustoffe durch ihren effizienten Ressourceneinsatz: Sie werden direkt in der Region hergestellt, sichern dort Arbeitsplätze und verursachen nur kurze Transportwege.« Schließlich dokumentiert die IIBW-Analyse auch die Relevanz der Economies of Scale. »Größere Projekte bedeuten günstigere Baukosten. So erreicht Wien trotz höchster Standards Baukosten von nur 1.610 Euro je Quadratmeter«, erklärt Amann.

Energie intelligent **verschwenden**

Auch Ziegelhersteller Wienerberger legt sich in Sachen »Leistbares Wohnen«



derzeit ordentlich ins Zeug. Einer gemeinsamen Presseveranstaltung mit dem Bundesvorsitzenden der Gewerkschaft Bau-Holz, Josef Muchitsch, folgte im Rahmen der Präsentation des Nachhal-

tigkeitsberichts eine international besetzte Podiumsdiskussion in der Wiener Urania. Dabei ging es zwar in erster Linie um die Frage, wie wir in Zukunft wohnen werden, was aber auch wieder zum



Wir. Die Möglichmacher.

Property Management
Total Facility Management | Technisches Facility Management | Kaufmännisches Facility Management | Infrastrukturelles Facility Management
Service Center - Mobile Einsatztruppe

HSG Zander GmbH, Austria | Tel. +43 1 21147-43103 | www.hsgzander.at


 Europaweit und nah.

◊ Thema Leistbarkeit führte. So will der deutsche Energieexperte Timo Leukefeld den steigenden Energiepreisen mit seinem Konzept von energieautarken Häusern entgegenreten. Bei diesen aus hochwärmedämmenden Ziegeln errichteten Häusern wird nicht nur der gesamte Energiebedarf aus erneuerbaren Ressourcen gewonnen, sondern die erzeugte Energie kann auch gespeichert werden und wird nicht mehr in das öffentliche Stromnetz zurückgegeben. Leukefeld nennt das ein Konzept des »intelligenten Verschwendens« statt des »unintelligenten Sparens«. In eine ähnliche Kerbe schlug Nachhal-



Energie soll lieber »intelligent verschwendet« als »unintelligent« eingespart werden, fordern die deutschen Nachhaltigkeits- und Energieexperten Michael Braungart (l.) und Timo Leukefeld (2.v.l.), die auf Einladung von Wienerberger-Vorstand Heimo Scheuch mit ÖSW Geschäftsführer Michael Pech in der Wiener Urania über das »Wohnen der Zukunft« diskutierten.

tigkeitsexperte Michael Braungart. Seine Forderung: Bei der Diskussion um Nachhaltigkeit dürfe es nicht darum gehen, weniger zu verbrauchen oder auf Lebensqualität zu verzichten, sondern die richtigen Materialien und Stoffe einzusetzen. Ein Beispiel brachte er aus der Flugzeugindustrie, wo heute teilweise essbare oder wiederverwertbare Stoffbezüge statt der üblichen, oft schädlichen Textilien eingesetzt werden.

Auf den Boden der aktuellen Tatsachen wurde das Podium von ÖSW-Geschäftsführer Michael Pech geholt. Er forderte, die Leistbarkeit nicht aus den Augen zu verlieren, und zeigte anhand von mehreren mehrgeschoßigen Wohnbauprojekten im städtischen Bereich, wie man Wohnen attraktiv und auch leistbar gestalten kann. □

KOMMENTAR

VON WINFRIED KALLINGER

Leicht Bauen ist schwer

Der Wohnbau kämpft in der Schwergewichtsklasse – das macht ihn nicht gerade flexibel. Ein Kommentar von Bauträger Winfried Kallinger.



Mit dem Projekt »com« am Wiener Nordbahnhof hat Kallco das »Slim Building Concept« erstmals umgesetzt.

➤ **Wer als gestandener Wohnbauer** heute die Wiener Großbaustellen am Hauptbahnhof besichtigt und mit Neid auf die schlanken Tischkonstruktionen der in den Himmel schießenden Bürogebäude blickt, hat's nicht leicht, wenn er von seinen Bauleuten verlangen will, dieselbe konstruktive Leichtigkeit auch im Wohnbau durchzusetzen. Schließlich ist ja Flexibilität das Gebot der Stunde, zumindest auf dem geduldigen Papier der Architektenpläne.

Das wichtigste Totschlagargument gegen leichte Konstruktionen im Wohnbau sind die Baukosten: Die Massivbaulobby mit ihren schweren Wandscheibenelementen aus Beton nützt selbstverständlich die technische Primitivität und die von den Bauträgern vermutete Kostengünstigkeit der Scheibenbauweise zu einer fast monopolartigen Marktdominanz, zumindest im Osten Österreichs, wo alternative Konstruktionsformen noch eine vergleichsweise geringe Rolle spielen. Man kann es der Fertigteileindustrie nicht verdenken und die Bauträger im kostenlimitierten geförderten Wohnbau müssen mitspielen oder glauben, mitspielen zu müssen. Der Holzbau ist aufgrund der städtischen Bauformen, seiner unattraktiven Konstruktionsstärken und diverser Baubestimmungen sowieso ein Minderheitenprogramm und nutzungssoffene Rahmenkonstruktionen, mehrschalige Wandaufbauten, konstruktive Raummodule

und dergleichen sind halt exotisch und den zumindest bautechnisch ziemlich innovationsresistenten Bauträgern suspekt oder zumindest fremd.

Dabei geht es auch anders: Kallco hat mit seinem Slim Building Concept vorgeführt, dass auch im großvolumigen Wohnbau moderne flexible Konstruktionsprinzipien mit aus dem Bürobau abgeleiteten variablen Grundrissmöglichkeiten zu gleichen Kosten wie im herkömmlichen Massivbau möglich sind. Konstruktionsstärken von 12 cm für Gebäude bis zu 20 Geschoßen sind keine Utopie mehr. Rund 400 Wohnungen sind nach dem Slim Building Concept bereits in Bau und teilweise schon fertig.

Die Investition in Forschung und Entwicklung der schlanken Konstruktion von Slim Building Concept und die damit verbundene technische Innovation der neuen Wandaufbauten, die in diesem Fall nicht von der Bauwirtschaft, sondern vom Bauträger Kallco ausgegangen ist, hat sich bezahlt gemacht: Trotz hoher Qualität sind die Baukosten nicht höher als im herkömmlichen Massivbau und die Kundenzufriedenheit ist beeindruckend.

Info: Kallco
1070 Wien, Wimberggasse 14
Tel: 01/54 62 50
office@kallco.at
www.kallco.at

Kallco