

FORSCHUNGSPROJEKT IM RAHMEN DER WIENER WOHNBAUFORSCHUNG:

Untersuchung von Qualitäten und Standards im geförderten sozialen Wohnbau im Hinblick auf die Thematik „Leistbares Wohnen“

Kurzfassung

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, hat im Jänner 2011 das Ziviltechnikerbüro DI Herbert Liske mit der Untersuchung von Qualitäten und Standards im geförderten sozialen Wohnbau im Hinblick auf die Thematik „Leistbares Wohnen“ beauftragt.

Die vorliegende Studie ist dabei als Bestandsaufnahme und Analyse der derzeit angebotenen Standards und Qualitäten im geförderten sozialen Wiener Wohnungsneubau zu sehen, welche im Kontext von Parametern bzw. Indikatoren leistbaren Wohnens betrachtet wurden.

Eine vorweg durchgeführte Analyse der Begrifflichkeit „Leistbaren Wohnens“ zeigt, dass aufgrund gegebener Parameter wie Armutsgefährdung, Entwicklung und Verteilung der Einkommen sowie bestehender Belastungen der Haushalte ein ausreichendes Angebot an Wohnungen für niedrige Einkommensgruppen absolutes Gebot der Stunde ist.

Dafür besteht seitens der öffentlichen Hand bereits derzeit ein breites Spektrum an Finanzierungs- und Förderungsangeboten.

Das Untersuchungsfeld vorliegender Studie wurde zur Realisierung empfohlener Projekte sowohl des Wiener Grundstücksbeirates als auch im Zuge von Bauträgerwettbewerben – welche grundsätzlich erhöhte Qualitäten in den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie aufweisen – vorgegeben.

Aufgrund der seit Anfang 2010 bestehenden Verpflichtung zur Erläuterung bzw. dem Nachweis der im Rahmen der Förderung geltend gemachten Mehrkosten gemäß Wiener Neubauverordnung wurde daraus der „Pool“ der „auswählbaren“ Projekte beginnend mit dem Stichtag 1.1. 2010 bis Jänner 2011 definiert. Insgesamt ergaben sich dadurch 91 eingereichte Projekte.

Hinsichtlich der Auswahl der „Stichprobe“ aus diesem „Pool“ wurde folgende Vorgangsweise gewählt:

- Aus der Gruppe der zu Bauträgerwettbewerben eingereichten Projekte wurden je Bauplatz das Siegerprojekt, jenes Projekt mit den günstigsten Gesamtbaukosten pro m² förderbarer Nutzfläche und jenes Projekt mit den günstigsten Nutzerkonditionen (diese wurden anhand der Größe „Gesamtbelastung in € bei Miete/Kauf einer 75 m² großen Wohnung nach 10 Jahren“ definiert) zur Detailanalyse ausgewählt, wobei naturgemäß die o.a. Kriterien auch in einem Projekt gemeinsam auftreten konnten.

- Für die Projekte des Grundstücksbeirates wurden im Sinn einer bestmöglichen Vergleichbarkeit Gruppen mit ähnlicher Wohnungsanzahl gebildet (insgesamt ergaben sich dabei 5 „Cluster“) und innerhalb dieser Gruppen die jeweils teuersten und günstigsten Projekte hinsichtlich der Gesamtbaukosten pro m² förderbarer Nutzfläche zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Letztendlich wurden somit 44 Projekte (33 Wettbewerbsprojekte und 11 Projekte des Grundstücksbeirates) in die weitere Untersuchung aufgenommen.

Vor dem Hintergrund der Analyse von Qualitäten und Standards im geförderten sozialen Wohnbau war es sodann notwendig, geeignete und relevante Angebotsmerkmale zu definieren, von welchen in weiterer Folge insgesamt 64 dezidiert als Qualitäten ausgewiesen wurden.

Im Zuge einer Analyse dieser Qualitäten in den Säulen „Soziale Nachhaltigkeit“, „Architektur“, „Ökologie“ und „Ökonomie“ wurde nun festgestellt, dass

- bei singulärer Betrachtung der Projekte aus Bauträgerwettbewerben festzustellen ist, dass bei einem Trend steigender förderbarer Gesamtbaukosten auch tendenziell mehr Qualitäten angeboten werden
- bei singulärer Betrachtung von Projekten des Grundstücksbeirates sich interessanterweise ein umgekehrtes Bild zeigt, dass nämlich bei einem Trend steigender förderbarer Gesamtbaukosten tendenziell weniger Qualitäten angeboten werden
- bei Betrachtung der gesamten Stichprobe (Projekte aus Bauträgerwettbewerben und Projekte des Grundstücksbeirates) festzustellen ist, dass auch insgesamt bei einem Trend steigender förderbarer Gesamtbaukosten tendenziell ein geringeres Angebot an Qualitäten zu beobachten ist.

Hinsichtlich einer Klassifizierung bzw. Kategorisierung der Gesamtbaukosten wurden „günstige“, „mittlere“ und „teure“ Projekte („Kostengruppen“) definiert und innerhalb der Qualitätssäulen untersucht, wobei folgende wesentlichen Ergebnisse hinsichtlich des **Angebotes an Qualitäten** abzulesen waren:

- innerhalb der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ werden insbesondere die Qualitäten „nutzungsneutrale Räume“, „Sicherheitstüren“, „Schließsysteme“, „überdurchschnittliche Fläche Gemeinschaftsraum je Wohneinheit“, „Moderation“, „Besiedlungsmanagement“, „unterschiedliche Wohnformen (Patchwork, WG, temporäres Wohnen,...)“ und „Wohnen mit Service“
- innerhalb der Säule „Architektur“ die Qualitäten „funktionale Ausgestaltung der EG-/Sockelzone“, „überdurchschnittlicher Anteil der Nettonutzfläche an Bruttogrundrissfläche“ und „flexible Wohnungsgrundrisse“
- innerhalb der Säule „Ökologie“ die Qualitäten „Passivhausstandard“, „Photovoltaik“, „Wärmerückgewinnung“, „klima:aktiv“-Standard“, „kontrollierte Wohnraumlüftung“, „alternatives Mobilitätskonzept“, „Brunnenwassernutzung“ und „überdurchschnittliche Größe der Außenanlagen je Wohneinheit“

- innerhalb der Säule „Ökonomie“ die Qualitäten „überdurchschnittliche Vielfalt der Rechtsform“, „unterdurchschnittlicher Grundkostenbeitrag/m² Wohnnutzfläche“, „Baurechtsmodell“ und „Grundkostensplitting“

tendenziell eher von kostenmäßig „teureren“ und „mittleren“ Projekten angeboten.

Bezüglich der **Erschwernisse**, welche aufgrund der Bestimmungen des §1 Abs. 3 der Wiener Neubauverordnung 2007 bei der Förderungsstelle geltend gemacht werden können, wurde festgestellt, dass die euromäßige Höhe innerhalb der vier Säulen äußerst stark variiert. Die kostenrelevantesten Erschwernisse (welche durch einen Anteil von >1% der Gesamtbaukosten definiert wurden) innerhalb der einzelnen Säulen sind:

- umfangreiche oder hochwertig ausgestattete Gemeinschaftsräume, verbesserte Belichtung sowie Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen (Qualitätssäule „Soziale Nachhaltigkeit“)
- besonders ausgestattete allgemeine Teile des Hauses, Aufwendungen infolge spezieller Wohnungstypologien sowie baulich-technische Aufwendungen zur Nutzflächenflexibilität (Qualitätssäule „Architektur“)
- Passivhaus-Bauweise, Raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung, besonders energieeffiziente Gebäude sowie Solarthermische Anlagen mit Warmwasserdeckungsgrad (Qualitätssäule „Ökologie“).

Tendenziell werden „teurere“ Erschwernisse – insbesondere die Erschwernisse „Passivhaus-Bauweise“, „raumluftechnische Anlagen mit Wärmerückgewinnung“ und „Ausstattung der Wohnhausanlage für bestimmte Bewohnergruppen“ – in einem deutlichen Ausmaß häufiger von Projekten mit höheren Gesamtbaukosten pro Quadratmeter förderbarer Nutzfläche angeboten

Eine gesonderte Untersuchung einerseits der Rechtsformen „Miete“, „Miete-Superförderung“ und „Eigentum“, andererseits der Grundkosten-Finanzierungsmodelle „Eigenmitteleinsatz-Superförderung“, „Baurecht“ und „klassische Miete“ ergab, dass insbesondere in den ersten 5 Jahren ab Bezug die Unterschiede in den **Gesamtmittelaufwänden** deutlich ausgeprägt sind und sich erst nach rund 30 Jahren nahezu vollständig ausgleichen.

Abschließend lässt sich somit festhalten, dass die Untersuchung von Standards und Qualitäten im geförderten sozialen Wohnbau angebotsseitig durchaus kostenspezifische Zusammenhänge aufzeigt. Hinsichtlich der Thematik „Leistbares Wohnen“ werden damit absolute Herausforderungen gesehen, welche künftig auf eine angebots- wie auch nutzerseitige Effizienz der eingesetzten Mittel zielen.

Baden, im März 2011