

## INFORMATION

zur Pressekonferenz

mit

**LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner,  
Wohnbaureferent**

**Univ. Prof. Mag. DDipl.-Ing. Dr. techn. Gottfried Mauerhofer,  
TU Graz**

und

**Landesinnungsmeister Ing. Norbert Hartl, WKO**

am Dienstag, 9. Mai 2017

OÖ. Presseclub, Saal C

zum Thema

**„Gesetzliche Rahmenbedingungen als Kostentreiber  
im sozialen Wohnbau“**

**Weiterer Gesprächsteilnehmer:**

Dipl.-Ing Johann Kogler, Autor der Masterarbeit



Impressum

Medieninhaber & Herausgeber:  
Amt der Oö. Landesregierung  
Direktion Präsidium  
Abteilung Presse  
Landhausplatz 1 • 4021 Linz

Tel.: (+43 732) 77 20-114 12  
Fax: (+43 732) 77 20-21 15 88  
landeskorrespondenz@ooe.gv.at  
www.land-oberoesterreich.gv.at

DVR: 0069264

Ziel und Auftrag der Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich ist es, leistbaren Wohnraum für die Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher zur Verfügung zu stellen. Mit einer stabilen Neubauleistung von rund 2.500 Wohneinheiten im Jahr im mehrgeschossigen Wohnbau wird die Wohnbauförderung dem auch gerecht. Der soziale Wohnbau trägt somit entscheidend zur Dämpfung der Wohn- und Mietpreise am Markt bei.

Die Kosten im Wohnbau werden jedoch durch viele Faktoren bestimmt. In den Jahren 2000 bis 2014 sind vor allem die Baupreise und die Baukosten massiv gestiegen. Durch die Einführung der Wirtschaftlichkeitsparameter und des Ausstattungskataloges ist es der Wohnbauförderung bis dato gelungen, dennoch die Schaffung von leistbarem Wohnraum zu forcieren und auf einem hohen Niveau zu halten.

Um weiter gegensteuern zu können, hat die Abteilung Wohnbauförderung gemeinsam mit der WKO die TU Graz ersucht, sich auf wissenschaftlicher Ebene mit dem Problem der Kostentreiber zu beschäftigen. Ausfluss dieses Ersuchens ist eine Masterarbeit, die sich speziell mit kostentreibenden Faktoren im sozialen Wohnbau beschäftigt und besonderes Augenmerk auf die rechtlichen Grundlagen legt.

Der Fokus liegt vor allem auf den Bereichen Brandschutz, Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Schallschutz, seit Einführung der OIB Richtlinien und darauf fußenden Änderungen in der oberösterreichischen Bauordnung, dem oberösterreichischen Bautechnikgesetz und den zugehörigen Durchführungsbestimmungen.

Aus der vorliegenden Arbeit geht klar hervor, dass vor allem immer strengere Vorschriften im Brandschutz und der Barrierefreiheit sich als die größten Kostentreiber herauskristallisiert haben. Seitens der Mehrzahl der Expert/innen wurden die Auflagen im Brandschutz bereits vor Übernahme der betreffenden OIB Richtlinien als „sehr gut“ bewertet, diese liegen weit über dem potentiellen Gefahrenausmaß. Im Bereich der Barrierefreiheit

kommt die Arbeit zu dem Schluss, dass die massiven Mehrkosten sich nicht entsprechend in einer gesteigerten Wohnqualität niederschlagen.

Ebenso schlagen sich die Bestimmungen punkto Energieeffizienz und im Schallschutz – wenn auch nicht in so großem Umfang – in den Baukosten nieder, jedoch stehen Kosten und Nutzen gerade bei den Auflagen im Klimaschutz nicht mehr in einer vernünftigen Relation.

**„Der soziale Wohnbau dient vor allem dazu, denjenigen ein ordentliches und leistbares Wohnumfeld zu bieten, die das ohne Unterstützung des Staates nicht bewerkstelligen können. Die überbordenden Vorschriften und eine Übererfüllung internationaler und Europäischer Vorgaben in Form eines ‚golden Platings‘ treiben die Baukosten massiv in die Höhe. Die Erreichung von Klimazielen, die Forderung nach 100 % Barrierefreiheit und Brandschutzmaßnahmen weit über das notwendige Maß hinaus wirken sich unweigerlich auf die Baukosten aus. Das auf dem Rücken des Wohnbaus auszutragen, heißt jene noch mehr zu belasten, die es sich ohnehin nur schwer leisten können und läuft der Idee des sozialen Wohnbaus zuwider. Nur durch ein Abgehen von diesen überbordenden Auflagen und Vorschriften werden sich sozialer Wohnbau und leistbarer Wohnraum mittel- und langfristig gewährleisten lassen“, warnt Wohnbaureferent LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner davor Normen weiter zu verschärfen, anstatt sie endlich zu entwirren und auf ein vernünftiges Maß zu reduzieren.**

**„Die Masterarbeit beschäftigt sich auf wissenschaftlicher Basis mit aktuellen Problemstellungen der Österreicherinnen und Österreicher. Es ist eine seltene und gute Gelegenheit für einen jungen Studenten sich mit Fragen zu beschäftigen, die das tägliche Leben betreffen,**

**ohne dabei auf Befindlichkeiten von Lobbyisten Rücksicht nehmen zu müssen. Herr Kogler hat ohne Scheuklappen ein vielschichtiges Problemfeld angerissen und die wesentlichen Fakten durch einen gelungenen Mix aus Recherche und empirischen Methoden gut herausgearbeitet“, umreißt Professor Mag. DDipl-Ing. Dr. techn. Gottfried Mauerhofer die zugrundeliegende Masterarbeit.**

**„Der Kostendruck auf die Bauträger ist enorm und die derzeit geltenden ökologischen Standards lassen berechtigte Zweifel an der Wirtschaftlichkeit von Wohngebäuden aufkommen. Das lässt sich besonders ansehnlich anhand des Vergleichs der Baukostenverteilung zwischen Rohbau und Ausbau demonstrieren. Im Jahr 2000 entfielen 53,7 % auf den Rohbau und 43,6 % auf den Ausbau. Durch die stetige Verschärfung der Auflagen stellte sich das Verhältnis im Jahr 2014 mit 45,9 % für den Rohbau und 54,1 % für den Ausbau wesentlich anders dar. Grund für diese Verschiebung sind die Fülle der Auflagen und deren stetige Verschärfung. Man muss zur Kenntnis nehmen, dass der Punkt, an welchem Wirtschaftlichkeit und Nutzen sich überschneiden überschritten ist und, dass gerade im sozialen Wohnbau darauf Bedacht zu legen ist, dass Bauen und Wohnen leistbar bleiben müssen“, zeigt sich Landesinnungsmeister Ing. Norbert Hartl besorgt über die Entwicklung.**

## **Wissenschaftliche Herangehensweise**

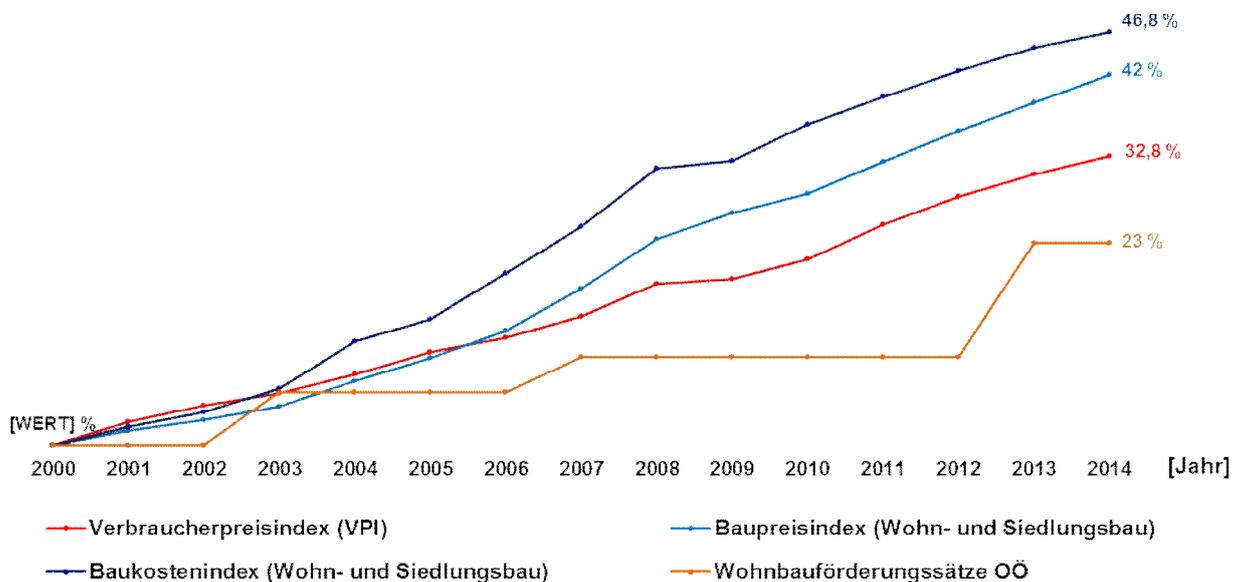
Der Forschungsarbeit zu Kostentreibern im Sozialen Wohnbau wurden zwei zentrale Fragen zugrunde gelegt:

- Warum wird Wohnen in Oberösterreich immer teurer?  
und
- Liegt es an den rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen?

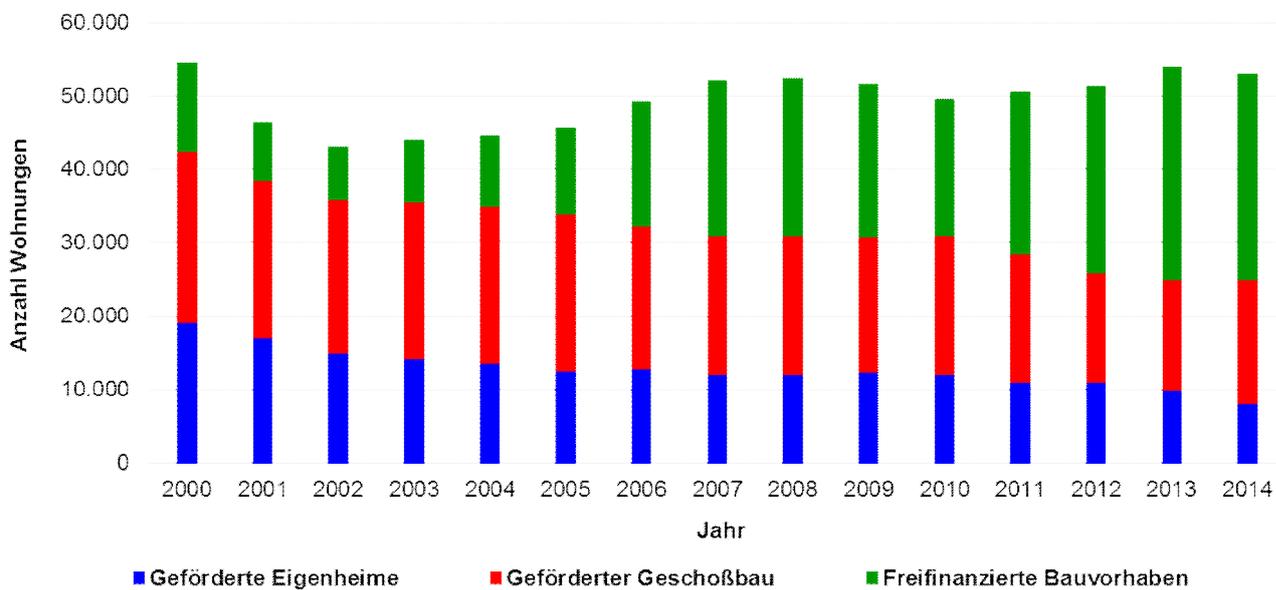
Die Zielsetzung der Arbeit war es bundesländerspezifische Unterschiede in der Wohnbauförderung aufzuzeigen, die Veränderung der Situation im Wohnbau in den Vergleichsjahren 2000 bis 2014 darzustellen, die rechtlichen und technischen Vorgaben einer Analyse zu unterziehen und anhand von Richtlinienanalyse, Literaturrecherche und einer empirischen Studie die obigen Fragen wissenschaftlich zu beleuchten.

Für die empirische Erhebung wurden die gemeinnützigen Genossenschaften Oberösterreichs und oberösterreichische Architekturbüros befragt, also jene, die mit der Planung und Ausführung im sozialen Wohnbau betraut sind.

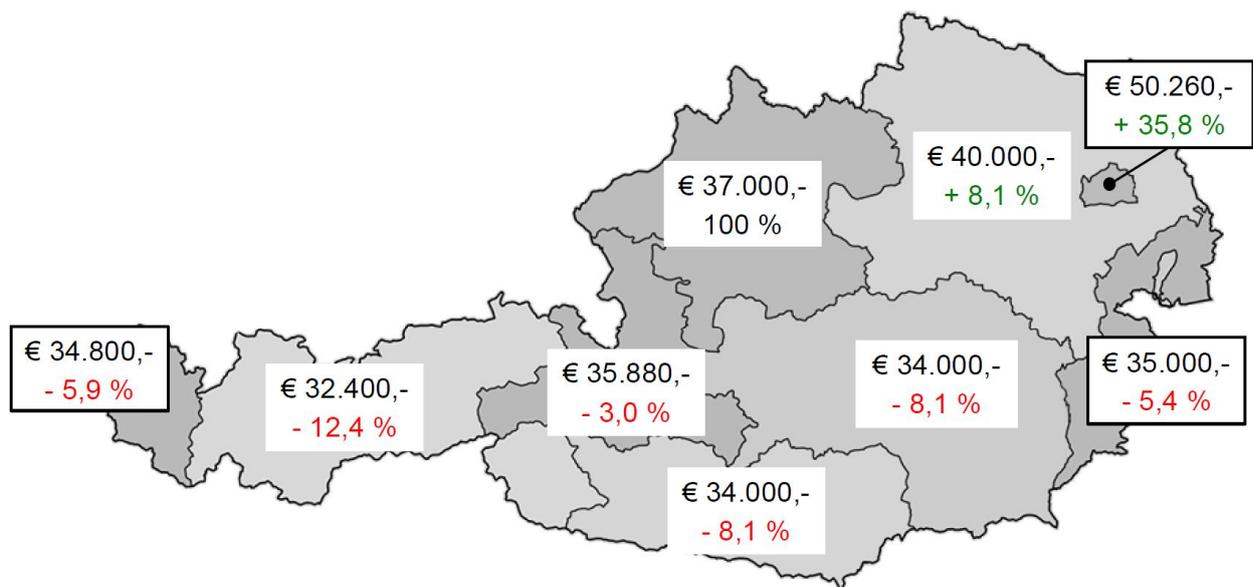
## Statistische Werte 2000 bis 2014 für Österreich:



Entwicklung: Kosten- und Preisindizes; Quelle: Statistik Austria



Wohnbauproduktion in Österreich; Quelle: Bauer. E.: Wohnungsneubau und Bauproduktion



1. Wert: Netto-Jahreseinkommen für 1 Person (Stand 2015)  
 2. Wert: Prozentuale Abweichung zu OÖ

Einkommensobergrenzen Wohnbauförderung; Quelle: Wohnbauförderrichtlinien

Die Statistischen Werte zeigen, wie Baukosten und Baupreisindex in den Jahren 2000 bis 2014 stetig gestiegen sind.

Trotz steigender Kosten und einem österreichweiten Rückgang der Bauleistung im geförderten Wohnbau konnte Oberösterreich eine stabile Neubauleistung im geförderten Wohnbau verzeichnen und liegt im Bundesländervergleich konstant im Spitzenfeld. Auch bei den Einkommensgrenzen für die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung liegt Oberösterreich auf Platz drei und bringt somit mehr Menschen in den Genuss der Förderung.

### Wirtschaftliche Betrachtung:

Wie eingangs erwähnt hat die Arbeit einige Kostenstellen als teils massive Kostentreiber identifiziert. Nachstehend wird die Entwicklung der Kosten für einige ausgewählte Kostenstellen im Vergleichszeitraum 2000 bis 2014 exemplarisch aufgeführt. Die Zahlen sind, als Mehrkosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche zu verstehen.

## Brandschutz

- Laufende Wartungskosten
  - € 500,- bis € 700,- pro Wohngebäude und Jahr
  - Annahme: Wohngebäude mit 20 Wohnungen
- Zusätzliche Kosten: Anforderungen an die Fluchtweglänge
  - € 27,- bis € 32,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen, Feuerwehruzufahrten, Schleusen, Brandabschottungen, Brandriegel
  - € 20,- bis € 30,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

## Barrierefreiheit

- Stellplatzkosten (Tiefgarage)
  - € 12.000 bis € 18.000,- pro Stellplatz
  - € 100,- bis € 200,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Zusätzliche Kosten: Horizontale und vertikale Erschließungsebenen
  - € 29,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Anpassbarer Wohnbau (nachhaltige Baukosten)
  - € 35.000,- für einen Sanitärraum
  - € 91,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Personenaufzug
  - € 65.000,- (Standardmodell, 4 Haltestellen, 12 m Förderhöhe)
  - € 9.800,- (Zusatzkosten für barrierefreie Ausführung)
  - € 50,- bis € 130,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
  - Aufzugswartmodul: € 760,- pro Aufzug und Jahr

## Energieeffizienz

- Zusätzliche Kosten: Alternative Dämmstoffe im Vergleich zu EPS
  - 32 % (Steinwolle) bis 751 % (Holzwolle)
- Zusätzliche Kosten: OIB-Richtlinie 6 im Vergleich zu Niedrigenergiestandard der Wohnbauförderung
  - 1,5 % bis 2 % der Gesamtbaukosten
  - €28,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Zusätzliche Kosten: Niedrigenergiestandard im Vergleich zu Minimalenergiestandard
  - €110,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Mechanische Lüftungsanlagen
  - €35,- bis €80,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
  - Einsparung: €12,- bis €15,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche durch Entfall der herkömmlichen Zu- und Abluftanlage
  - Wartungskosten: €0,03 bis €0,12 pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und Monat
- Sanierungskosten (Fassadendämmung und Fenstertausch) bei Reduktion des Heizwärmebedarfs um 45 kWh/m<sup>2</sup>a:
  - €170,- bis €190,- pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche

## **Ergebnisse der empirischen Studie und Ableitungen**

„Ich gratuliere dem Studenten zu seiner Arbeit, die sehr gut einen fundierten Überblick und eine Tatbestandsaufnahme über die Herausforderungen liefert, die auf uns im Sinne des leistbaren Wohnens noch warten.

Manche Themenbereiche lohnen es sicher, sie noch weiter zu verfolgen bzw. zu vertiefen und viel genauer zu beleuchten, was eventuell Teil weiterer Masterarbeiten oder Dissertationen sein könnte (z.B. Brandschutz: Anforderungen an die Bauteile und damit verbundene Kosten;

Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude gemäß aktueller ÖNORM B1300).

Es wird aber bereits in dieser Masterarbeit die Notwendigkeit zur Umsetzung von kostendämpfenden Maßnahmen im Wohnbau sehr gut dargelegt. Die derzeitigen Ausführungsmerkmale hinsichtlich der geforderten Qualität im sozialen Wohnbau werden von den befragten Experten als überbordend angegeben und ich kann nur sagen, dass ich das genauso wahrnehme. Insbesondere gewinne ich auch der Empfehlung, 20 % der Wohnungen statt alle barrierefrei zu gestalten (in der Steiermark 25%), durchaus etwas ab.

Wichtig wäre für die Zukunft, Kostenfolgen von zu schaffenden Normen besser abzuschätzen, und das vor Inkrafttreten, und aufrichtiger zu hinterfragen, ob die tatsächlichen Vorteile für die Bewohner/innen dadurch überhaupt wirklich gegeben und wie groß sie sind. So muss man etwa fragen, ob im Brandschutz die bestehenden Anforderungen auf einem dem Gefahrenausmaß entsprechenden Niveau liegen. Ich stelle, so wie viele Experten aus der Praxis, die These auf, dass hier schon eher überzogen wurde. Auch eine Reduktion der Stellplatzverpflichtung, die ich ja gerade vorgenommen habe, wurde von Experten der Branche genannt und die kann man durchaus auch noch weiter vorantreiben. Und was Heizung und Warmwasseraufbereitung betrifft, wird vorgeschlagen, alternative Energieanlagen nur bei nachweislicher Amortisation (dh. Nachweise bereits bestehender Projekte im jeweiligen Baugebiet anstatt theoretisch errechneter Werte) einzubauen. Dem kann ich voll und ganz zustimmen, denn, wenn man immer sagt, diese oder jene Maßnahme spare so viel Heizkosten, dann soll das ja auch stimmen“, stellt LH-Stv. Dr. Haimbuchner abschließend fest.