

ZIMMER
11.31 m²

ZIMMER
10.01 m²

BAD
5.57 m²

WC
1.25 m²

FLUR
7.37 m²

DIELE
6.55 m²

KUECHE
7.74 m²

WOHNZIMMER
20.67 m²

ZIMMER
10.58 m²

Kommunaler Wohnbau: Wohin geht der Weg?

Demografie und Gesellschaft bestimmen die Entwicklung

Der kommunale (Wohn-)Bau ist heute flächendeckend einer der wichtigsten Auftraggeber – und Arbeitsplatzsicherer – Österreichs. Und gerade dieser Wohnbau „stöhnt“ derzeit nicht nur unter der finanziellen Notlage, sondern ist auch mit einem Richtungswandel konfrontiert. Die Demografie sagt eindeutig, die Leute werden älter. Und sie sagt, der Trend geht hin Richtung Single-Wohnung. Und zwar sowohl für „Jung“ als auch für „Alt“.

Hans Braun

Die demografische Entwicklung ist seit Jahren absehbar. Dazu steht immer mehr im Vordergrund, dass sich der Trend zum „Altern in den eigenen vier Wänden“ deutlich verstärkt. Allein dieser Aspekt verlangt ein Überdenken der geltenden Bau-Strategien. Der zweite Punkt, den es zu bedenken gilt, ist die Notwendigkeit, den Energiebedarf im Wohnsektor (und nicht nur dort) zu senken.

Wohnbau im Wandel

Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner eröffnete in dem Zusammenhang Mitte Jänner die von seinem Ministerium veranstaltete Enquete „Wohnbau

im Wandel“. Er ging dabei auf zahlreiche aktuelle und künftige Herausforderungen ein. „Wir wollen durch einen breiten Diskussionsprozess neue Erkenntnisse für eine positive Entwick-

Bis 2030 wird sich die Zahl der über-80-jährigen verdoppeln. Dazu verstärkt sich schon jetzt der Trend zum Altern in den eigenen vier Wänden anstatt im Seniorenheim.

Reinhold Mitterlehner, Wirtschaftsminister

lung des Wohnbaus und der dafür notwendigen Anreize und Rahmenbedingungen gewinnen. Auf dieser Basis können wir auch in Zukunft ein leistbares Angebot sicherstellen, die Finanzierungsmöglichkeiten optimieren und den Wohnbau als stabile Größe für die Bauwirtschaft erhalten“, so Mitterlehner. Eine aktuelle Herausforderung

und gleichzeitig große Chance sieht Mitterlehner zudem in der seniorengerechten Adaptierung des Wohnungsbestandes. „Bis 2030 wird sich die Zahl der Über-80-Jährigen verdoppeln. Dazu verstärkt sich schon jetzt der Trend zum Altern in den eigenen vier Wänden anstatt im Seniorenheim“, sagte Mitterlehner. Aus diesen Gründen sei es auch überlegenswert, beim nächsten Finanzausgleich auch die Frage einer erneuten Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel einzubringen und gemeinsam mit den Ländern zu diskutieren.

Da die Gemeinden nicht die Träger der sozialen Wohlfahrt sind und keinen Einfluss auf die Ausgabenregulierung haben, hat die Wohnbauförderung durch Gemeinden nur eine geringe Relevanz.

Die aktuelle Situation im Wohnbau wurde im Rahmen dieser Enquete von Andreas Oberhuber von der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen dargestellt. Hauptaussage seiner im Auftrag des Wirtschaftsministeriums erstellten Studie ist, dass das österreichische System der Wohnbaufinanzierung derzeit nachhaltig wirksame Effekte erzielt und eine gute Versorgung sicherstellt. Zudem entwickelten sich die Wohnkosten in Österreich vergleichsweise sehr moderat. Gleichzeitig zeigen die jüngsten Zahlen des geförderten Wohnbaus laut Studie einen neuen Trend: Während die Förderung von Neubauwohnungen zurückgeht, steigt die Zahl der geförderten Wohnhaussanierungen deutlich an. In diesem Zusammenhang habe sich insbesondere die Förderaktion des Bundes für die thermische Sanierung bewährt und eine starke Konjunkturbelebung erzeugt, so die Studie.

Bei der Enquete präsentierte Salzburgs Wohnbau-Landesrat Walter Blachfellner das Salzburger Modell des „Wohnbauförderungsfonds“ und stellte dieses als Vorbild zur Diskussion (*in einer der kommenden Ausgaben wird KOMMUNAL dieses Modell vorstellen*).

Ein weiteres Ergebnis der Enquete war, dass der demografische und gesellschaftliche Wandel dazu führen wird, dass die Zahl der Haushalte in Österreich laut Prognosen von 3,6 Millionen auf über vier Millionen im Jahr 2030 anwächst. „Diese Entwicklung verbessert die Auftragslage für die Bauwirtschaft, wird aber auch neue Fragen zur Leistungsfähigkeit und Finanzierung des Wohnbaus aufwerfen“, so Mitterlehner. Gleichzeitig verstärkte sich die Notwendigkeit, den Energieverbrauch zu senken. „Mit der thermischen Sanierung, die der Bund allein im Vorjahr mit 100 Millionen Euro gefördert hat, können wir in diesem Bereich nachhaltige Impulse setzen“, betonte Minister Mitterlehner.

Große Frage Finanzierung

Was die Finanzierung des Wohnbaus durch die Gemeinden betrifft, diese Kosten sind zum Teil im Gemeindefinanzbericht aufgeschlüsselt. So stellt beispielsweise die „Ausgaben­gruppe 4“ die Ausgaben für soziale Wohlfahrt und Wohnbauförderung dar. Allerdings sind die Gemeinden nicht die Träger der sozialen Wohlfahrt und haben durch

TAB 2.52: STRUKTUR DER NETTOAUSGABEN DER GEMEINDEN FÜR SOZIALE WOHLFAHRT UND WOHNBAUFÖRDERUNG (OHNE WIEN) 2010

| | BETRAG IN EUR MIO. | ANTEIL |
|----------------------------------|--------------------|----------------|
| Allgemeine öffentliche Wohlfahrt | 1.186,6 | 80,8 % |
| Jugendwohlfahrt | 112,7 | 7,7 % |
| Freie Wohlfahrt | 96,3 | 6,6 % |
| Wohnbauförderung | 21,7 | 1,5 % |
| Rest | 50,9 | 3,5 % |
| Gesamtausgaben | 1.468,2 | 100,0 % |

Quelle: Kommunalkredit Austria, Statistik Austria 2011.

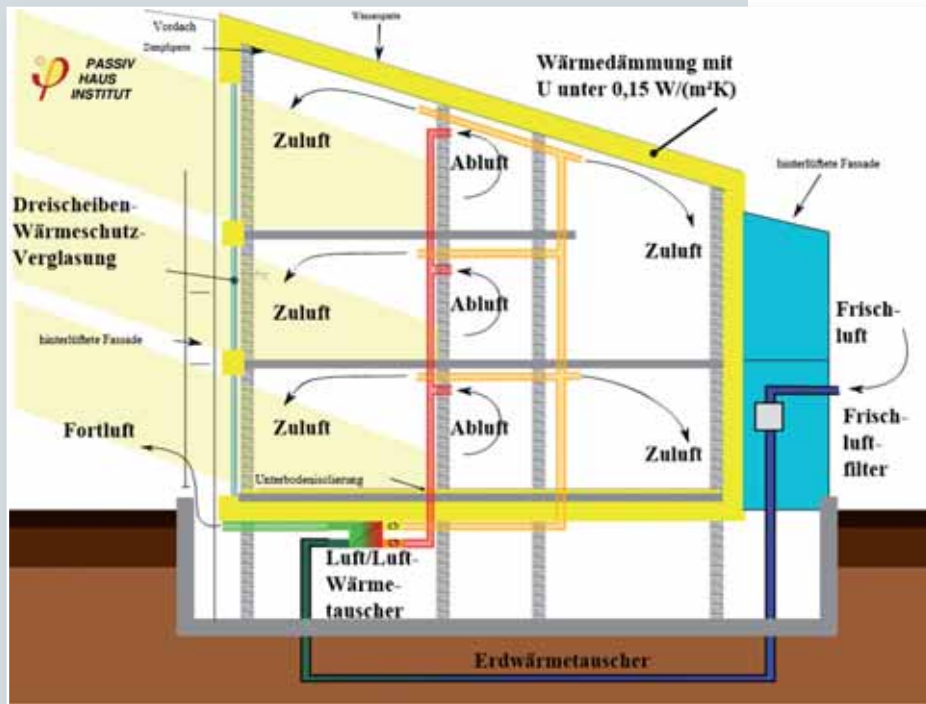
die Länderkompetenz keinen Einfluss auf die Ausgabenregulierung. Wie die Grafik zeigt, hat die Wohnbauförderung durch Gemeinden nur eine geringe Relevanz.

Aber in den Bereich „Soziale Wohlfahrt“ fallen sehr wohl auch Kinderheime, Altenheime und sozialer Wohnbau hinein. Und die Gesamtausgaben dieser Gruppe belaufen sich auf fast eineinhalb Milliarden Euro. Und trotz der rückläufigen Investitionssumme im Jahr 2010 ist die Rolle der Gemeinden als führender öffentlicher Investor

nach wie vor ungefährdet. Rund 40 Prozent der öffentlichen Investitionen werden von ihnen getätigt. Aber die Gemeinden reagieren natürlicherweise auf die Krise mit Zurückfahren der Investitionen – mit weitreichenden Auswirkungen: „Konkret bedeuten weniger Investitionen in die Infrastruktur einen geringeren Aufbau von kommunalen Vermögen und damit einen geringen Einsatz von Mitteln in die regionale Standortsicherung; mit besonderer Relevanz für den ländlichen Raum. Es besteht die Gefahr, dass der Rückgang von Infrastrukturinvestitionen kombiniert mit dem Hintergrund der demografischen Entwicklung die Strukturprobleme im ländlichen Raum zusätzlich verschärfen und so ein negativer Kreislauf in Gang gesetzt werden könnte. Unzureichend vorhandene Infrastruktur könnte zu einer verstärkten Abwanderung im ländlichen Raum führen, gleichzeitig erhöht sich der Anteil der älteren Mitbürger in der Bevölkerung. Die finanzielle Folge für die Gemeinden davon ist einseitig ein Rückgang der Ertragsanteile aus den gemeinschaftlichen Bundesabgaben und ausgaben­seitig eine Erhöhung der Sozialausgaben der Gemeinden (z. B. die Mitfinanzierung von Pflegedienstleistungen).“ Gemeindefinanzbericht 2011

Energieverbrauch hängt auch von Bauweise ab

Der Energieverbrauch von Häusern und Wohnungen – und damit deren (Betriebs-)Kosten – hängt auch von der Bauweise ab. Ganz grob formuliert: Die herkömmliche Massivbauweise ist beim Neubau um rund zehn Prozent billiger, ist aber in der Erhaltung teurer. Durch den Heizaufwand fällt überdies einiges an CO₂-Verbrauch an. Passiv- oder Nullenergiehäuser sind beim Errichten deutlich teurer, sparen aber auf lange Sicht einiges an Energiekosten. Auch ein Punkt, der beachtet werden sollte, ist der technische Aufwand bei den Passivhäusern. Je größer dieser Aufwand ist, desto größer wird auch der Wartungsaufwand werden. Zudem muss – im Falle der Gemeinden – auch die öffentliche



Ein typisches Passivhaus verfügt über die in der Abbildung dargestellten Konstruktionsmerkmale. Abweichungen sind an jeder Stelle möglich, solange das Prinzip erhalten bleibt (funktionaler Standard).

Erfahrungen zeigen, dass der Neubau etwa fünf bis 15 Prozent teurer als ein konventionell gebautes Haus nach derzeit gültigen Energiestandards ist. Bei Sanierungen von Altbauten bewegen sich diese Mehrkosten erfahrungsgemäß zwischen zwölf und 18 Prozent. Die Kosten für die Lüftungsanlage im Einfamilienhaus betra-

gen rund 6000 bis 10.000 Euro (Zahlen aus 2007), fertig eingebaut je nach Ausstattung. Die Amortisationszeit kann mehr als zehn Jahre betragen; sie hängt unter anderem auch von der nicht vorhersehbaren zukünftigen Energiepreisgestaltung ab sowie von Zinssatz und sonstigen Konditionen, mit dem die Investition finanziert wird.

Meinung berücksichtigt werden. Es gilt abzuwägen, ob der Bevölkerung der ökologische Nutzen von Passivhäusern vermittelt werden kann oder ob eine Amortisationszeit von möglicherweise mehr als zehn Jahren abschreckt.

Unter einem Passivhaus wird im übrigen ein Gebäude verstanden, das aufgrund seiner guten Wärmedämmung sowohl im Winter als auch im Sommer keine klassische Heizung oder Kühlung benötigt. Diese Häuser werden auch „passiv“ genannt, weil der überwiegende Teil des Wärmebedarfs aus „passiven“ Quellen gedeckt wird, wie Sonneneinstrahlung und Abwärme von Personen und technischen Geräten. Das Ergebnis ist eine positive Raumwahrnehmung, gekoppelt mit einem niedrigen Energieverbrauch. Die Bauweise ist nicht auf bestimmte Gebäudetypen beschränkt. Es ist auch durch Umbauten und Sanierungen möglich, diese Standards zu erreichen.

Wohingegen die Massivbauweise Baukonstruktionen umfasst, bei denen keine Trennung zwischen tragender und raumabschließender Funktion existiert. Tragwerk und Raumabschluss sind beim Massivbau ein identisches Bauteil.

Für die Gemeinden ist es letztendlich eine einfache Rechenfrage, welche der Bauweise bevorzugt wird.

Mehrkosten beim Passivhaus

- ▶ Besonders gute Wärmedämmung (Materialkosten für den Dämmstoff [verschieden ja nach Volumen]).
- ▶ Zulagen für vergrößerte Außenflächen. Möglicherweise sind auch Anschlussarbeiten und Detailausbildungen aufwändiger.
- ▶ Lüftungstechnik mit Wärmerückgewinnung und (vor allem im Sommer oft nötig) Kühlung.
- ▶ Sehr gut dämmende Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung.
- ▶ Eine luftdichte Gebäudehülle (auch können höhere Kosten für eine Lüftungsanlage anfallen).
- ▶ In manchen Fällen erhöhter Aufwand für Sonderlösungen (z. B. für eine Hunde- oder Katzenklappe).

Einsparungen beim Passivhaus

- ▶ Kaminzüge nicht notwendig – hierdurch wird nicht nur etwas mehr Wohnfläche gewonnen, auch Kaminkehrerkosten fallen weg.
- ▶ Keine Heizkörper, keine Wand- oder Fußbodenheizung – allfällig zugehörige Technik(kosten) fallen weg.
- ▶ Heizungs- oder Brennstofflagerraum ist nicht notwendig.
- ▶ Geringere Unterhaltskosten für Warmwasser und Heizung.

Hinweis

In der Februar-Ausgabe wird KOMMUNAL einen Beitrag bringen, der sich unter anderem mit der (Wohnbau-)Förderlandschaft im Bund und in den Bundesländern befasst.

Technische Quellen

- ▶ Passivhaus Institut Darmstadt
- ▶ Interessensgemeinschaft Passivhaus Österreich
- ▶ Haus der Zukunft, Hrsg. BM für Verkehr, Innovation und Technologie
- ▶ Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft, ÖGUT – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik
- ▶ MINERGIE – Schweizer Qualitätslabel für Gebäude