

100 m²

hat eine durchschnittliche
Wohnung 2013, 1994 waren es
noch 86 m².

15.000 €

betragen die Mehrkosten für eine
energieeffizient ausgeführte Wohnung.



2.000 €

betragen im Jahr 2013
die Baukosten pro Quadratmeter
im Durchschnitt.

18.000 €

kostet ein
Tiefgaragenstellplatz.

Ist ökologisch wohnen Luxus?

SONJA BETTEL

Österreich klagt
über teures Wohnen.
Von mehreren
Seiten wird gefordert,
Ansprüche bezüglich
Energiesparen
und Ökologie zurück-
zuschrauben.
Muss das sein?

5–7%

höher liegen die Kosten eines Passivhauses im Vergleich zu einem herkömmlichen. Das wird teilweise durch Förderungen wettgemacht und spart zukünftig Energiekosten.

25%

ihres Einkommens wenden Haushalte durchschnittlich fürs Wohnen auf. 2009 waren es 23 Prozent. Die größte Belastung haben dabei alleinlebende jüngere Menschen und Ein-Eltern-Haushalte. Sie geben fast ein Drittel ihres Einkommens für das Wohnen aus.

36,3%

der Haushalte waren 2011 nur von einer Person bewohnt, 1971 lag die Zahl der Singlehaushalte bei 25,6 %.

42,2%

stieg der Baukostenindex von 2001 auf 2013. Während die Kosten für Lohn um 34 % stiegen, erhöhten sich die Materialkosten um 51 %.

„Wohnen wird immer mehr zum Luxus“, klagt die Arbeiterkammer Wien. Die privaten Mieten seien seit 2005 doppelt so stark gestiegen wie die Einkommen und die allgemeine Teuerung. Gefordert werden eine Begrenzung der Zuschläge beim Kategoriemietzins, die Streichung der Hausversicherung und der Grundsteuer aus den Betriebskosten und eine Streichung der Maklerprovision für die Mieter. Außerdem müssten mit den Wohnbaugeldern wieder mehr leistbare Wohnungen gebaut werden.

Zwischen 2009 und 2013 sind die Bruttomieten (inkl. Betriebskosten) in Österreich um 13 Prozent gestiegen. Bei den privaten Mietwohnungen, die durchschnittlich 7,80 Euro pro Quadratmeter kosten, beträgt der Anstieg sogar 17,2 Prozent. Besonders betroffen sind neue und befristete Verträge. Genossenschaftswohnungen sind um zehn Prozent, Gemeindewohnungen um 8,3 Prozent teurer.

In den Ballungszentren steigt die Nachfrage nach Wohnungen. Das treibt nicht nur die Mieten in die Höhe, sondern



Passivwohnhaus Universumstraße Wien, Querkraft Architekten.

auch den Preis für bebaubare Grundstücke. Immobilien.net hat erhoben, dass die Preise für Grundstücke österreichweit in den vergangenen fünf Jahren um knapp 22 Prozent gestiegen sind, in manchen Wiener Bezirken sogar um bis zu 40 Prozent. Abgelegene Landgemeinden hingegen verlieren.

SPAREN BEI DER ÖKOLOGIE?

Matthias Stadler, Bürgermeister von St. Pölten und Präsident des Städtebundes, sieht die Schuld an den höheren Wohnkosten unter anderem in einem „Wust an Vorschriften“ der Bauordnung, neuen Ö-Normen, energetischen Auflagen und Vorschriften für Autoabstellplätze. Der Anteil des energetischen Bereichs an den Baukosten betrage schon fast ein Drittel und das erscheine ihm zu hoch, wird Stadler in der Tageszeitung „Kurier“ zitiert. Durch die Passivhausbauweise würden zwar die Heizkosten sinken, aber Menschen, die wenig Geld haben, könnten sich diese Wohnungen gar nicht leisten. Ob der Passivhaus-Standard schuld an den gestiegenen Mieten sei, wird schon

länger diskutiert. Er gebe zwar „ein klares Bekenntnis“ zum Passivhaus-Standard ab, betonte etwa der Vorarlberger ÖVP Landesstatthalter Karlheinz Rüdiger bereits 2012, man könne aber überdenken, ob dieser im sozialen Wohnbau eine zwingende Voraussetzung sein muss. Widerspruch kam von der Seite der Architekten. Es sei verfehlt, vom Passivhaus-Standard als Kostentreiber zu reden, entgegnete etwa Carlo Baumschlager, der schon viele Passivhäuser geplant hat. „Energieeffizientes Bauen ist die einzige Baumaßnahme, die sich künftig finanziell rechnen wird“, ist Helmut Krapmeier vom Energieinstitut Vorarlberg überzeugt.

Preisgekrönte Bauten wie das Passivwohnhaus Universumstraße von Querkraft Architekten in Wien zeigten, dass der Passivhaus-Standard durchaus preisgünstig und ökologisch hochwertig sein kann. Architekt Jakob Dunkl: „Die Baukosten betrugen netto, also ohne Honorare, Gebühren und Mehrwertsteuer, ohne Grundstücks- und Bauträgerkosten, 1360 Euro pro Quadratmeter. Das ist vergleichsweise

MÖGLICHE WEGE ZU GÜNSTIGEREM WOHNEN

- Weniger Wohnfläche
- Wohn- und Hausgemeinschaften bilden
 - Gute, preisbewusste Planung und Bauüberwachung
 - Eine bessere Abstimmung von Gewerken auf der Baustelle spart Zeit und reduziert Fehler
- Industrielle Vorfertigung von Bauteilen, z. B. im Holzbau
 - Verzicht auf oder Verringerung von Autostellplätzen, vor allem in Tiefgaragen
- Mehr sozialer Wohnbau, z. B. im Baurecht, auf gemeindeeigenem Grund
- Sparsamer Umgang mit Boden, z. B. Verzicht auf alleinstehende Supermärkte und Einkaufszentren mit großen Parkplätzen
 - Bauvorschriften nach Sinnhaftigkeit durchforsten
 - Förderung von sozialem Wohnbau in Ballungsräumen mit öffentlicher Verkehrsinfrastruktur, eventuell finanziert aus Umweltabgaben

günstig und wurde durch überlegte Grundrisse und einen kompakten Baukörper erreicht. Das Haus ist außerdem an das Fernwärmenetz der Stadt Wien angeschlossen und benötigt deshalb keine eigene Heizanlage, sondern nur ein Zentrallüftungsgerät mit kontrollierter Wärmerückgewinnung.“

WOHER KOMMEN NUN DIE STEIGENDEN KOSTEN?

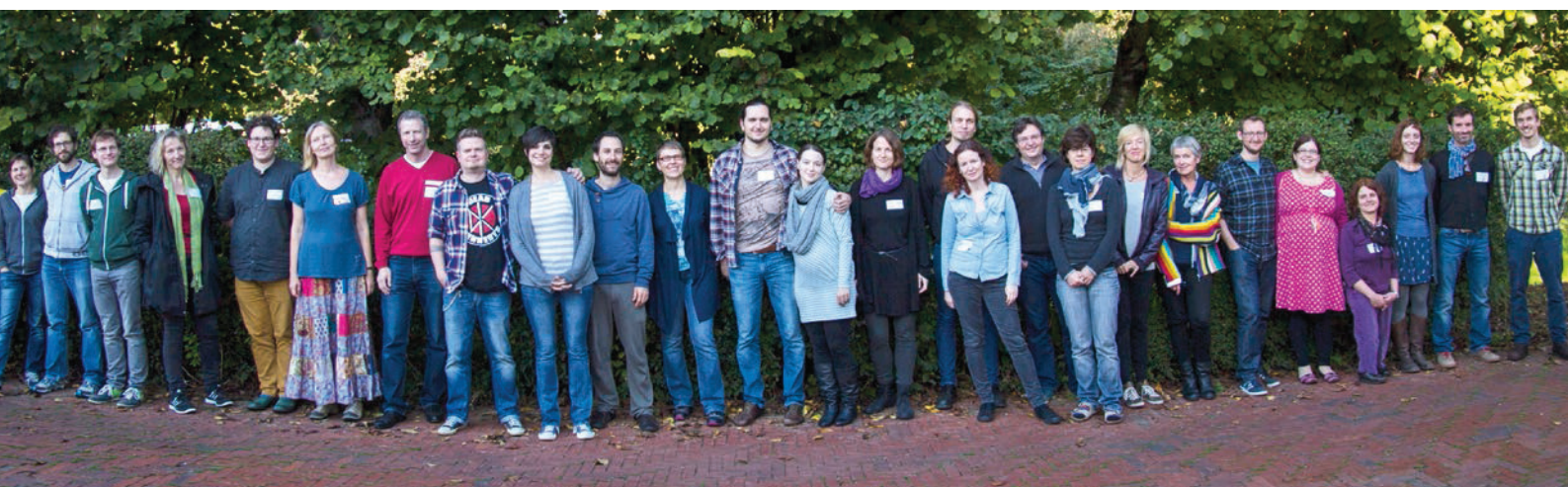
Laut Statistik Austria ist der Baukostenindex von 2001 auf 2013 um 42,2 Prozent gestiegen. Klaus Lugger, Geschäftsführer der gemeinnützigen

WohnungsgmbH Neue Heimat Tirol, nennt konkrete Zahlen: Im Jahr 2001 betrugen die Baukosten durchschnittlich 1.500 Euro pro Quadratmeter, im Jahr 2013 schon 2.000 Euro. Das liege nicht nur an höheren Löhnen und Materialpreisen, sondern auch an immer mehr Vorschriften und höheren Ansprüchen. „Natürlich wollen wir nicht auf gute Schalldämmung, Barrierefreiheit oder eine zentrale Warmwasserbereitung verzichten, aber das erhöht natürlich die Kosten“, sagt Lugger. Was ihn jedoch stört, sind die vorgeschriebenen Tiefgaragen bei Wohnhausneubauten. In einer kleineren Gemeinde seien sogar 2,7 Parkplätze pro Woh-

nung gefordert, die meist gar nicht genutzt, von den Mietern aber bezahlt werden müssten.

Vom Passivhaus-Standard wieder wegzugehen, ist für die Neue Heimat Tirol (NHT) trotzdem kein Thema. Die Baukosten lägen fünf bis sieben Prozent höher als bei herkömmlicher Bauweise, so Lugger, in Tirol würden diese Mehrkosten jedoch vom Land „wegsubventioniert“. Und die Heizkosten sprechen eine deutliche Sprache: Während in einem Standardgebäude der Neuen Heimat Tirol die Heizkosten durchschnittlich 50 Cent pro Quadratmeter und Monat ausmachen, sind es im

Die Baugruppe LiSA
(Bild unten) errichtet in der Seestadt Aspern in Wien ein gemeinschaftliches Projekt für Wohnen, Arbeiten und Kultur. Architekten Wimmer & Partner.



GEFUNDEN!

Auf Österreichs größter

TISCHLER

Schau.



[WOHNEN&INTERIEUR][®]

**7.–15. März
Messe Wien**

wohnen-interieur.at

Foto: © Shutterstock

NEU! Montag 9. und Dienstag 10. März 2015:
12–20 Uhr

Eine Veranstaltung der
Reed Exhibitions[®]
Messe Wien

Ticket gilt am 14.+15.3. auch für
die Wiener Immobilien Messe

Anzeige

Co-Housing Maria Anzbach,
ATOS Architekten: ein guter
Weg, ökologisch und ökonomisch
sinnvoll zu bauen.

Passivhaus nur zehn Cent. Wobei man nicht weiß, wie sich der derzeit niedrige Öl- und Gaspreis in Zukunft entwickeln wird.

LOW-TECH STATT PASSIV?

Das Architekturbüro baumschlager eberle beschreitet mit seinem Bürohaus „2226“ in Lustenau neue Wege, indem es auf Technik weitgehend verzichtet. „Ich will keine ‚Smart Houses‘, sondern ‚Stupid Buildings‘, die funktionieren“, sagte Dietmar Eberle gegenüber dem Standard. Der Bau des „2226“ habe nur 1.000 Euro pro Quadratmeter gekostet. Die Außenwände bestehen aus zwei Schalen mit 38 Zentimeter dicken Hochlochziegeln ohne Wärmedämmung. Als Wärmequelle dienen Menschen und Maschinen (Beleuchtung, Computer). Die Lüftungsflügel öffnen sich automatisch über Temperatur- und CO₂-Sensoren. Der Wiener Architekt Heinrich Schuller von ATOS ARCHITEKTEN ist da skeptisch. Er hat das Bürohaus besichtigt: „In Kürze war der CO₂-Gehalt zu hoch, weshalb die Lüftungsflügel auf beiden Seiten aufgegangen sind. Das bringt im Sommer die unerwünschte Hitze herein und ist im Winter auch nicht gerade angenehm. Außerdem kann man ein computergesteuertes Lüftungssystem wohl kaum als Gebäude ohne Technik bezeichnen. Passivhäuser, die ordentlich ausgeführt sind, verfügen über eine sehr sparsame Technik und ein perfektes Raumklima.“

GESTIEGENE WOHNBEDÜRFNISSE

Klar ist, dass wir heute anders wohnen (wollen) als noch vor 50 Jahren. Wer hatte früher eine Wohnung mit Zentralheizung und Balkon in einem Haus mit Lift? Noch in den 1980er Jahren

lebten viele Menschen in Zimmer-Küche-Kabine, womöglich ohne Badezimmer und mit Klo am Gang. Heute sind viele dieser Substandardwohnungen zusammengelegt und mit verfliesstem Badezimmer und Gasetagenheizung oder Fernwärme ausgestattet.

Gestiegen sind auch die Ansprüche bezüglich Wohnfläche. 1994 hatte eine Wohnung durchschnittlich 86 Quadratmeter, 2013 waren es schon mehr als 100. Außerdem beträgt der Anteil der Singlehaushalte bereits 36,7 Prozent, im Jahr 2004 waren es 34,1 Prozent. Jüngere alleinlebende

Um die Kosten eines
Autoabstellplatzes in Wien
könnte man ein ganzes
Kinderzimmer bauen.

Menschen wohnen auf durchschnittlich 60 Quadratmetern, über 60-jährige auf 82 Quadratmetern. Der Grund ist wohl der, dass ältere Menschen in ihren Wohnungen bleiben, auch wenn die Kinder längst ausgezogen sind und der Partner gestorben ist.

BEDARF NACH NEUEN WOHNFORMEN

In einer Zeit, in der immer mehr Menschen in Städte ziehen und dort der Wohnraum und die freien Bauflächen knapp werden, wird es also Zeit, nach Lösungen zu suchen, um die Bedürfnisse nach Platz und Komfort, die finanziellen Ressourcen und die ökologischen Ziele unter einen Hut zu bringen.

Die Stadt Wien bekomme günstige Kredite und sollte deshalb freie Grundstücke wie beim Otto Wagner Spital oder dem Geriatriezentrum in Lainz nicht verkaufen, sondern ein

Fotos: ATOS Architekten (v.l.n.r.)



Baurecht für den sozialen Wohnbau vergeben, forderte der Wiener Gemeinderat Christoph Chorherr von den Grünen. Außerdem müssten statt Einkaufszentren mit riesigen Parkplätzen Wohnhäuser gebaut werden und in die Erdgeschoße statt Garagen wieder Nahversorger einziehen. Auf den Wandel der Lebensformen sollte mit neuen Wohnprojekten reagiert werden, bei denen beispielsweise für acht oder zehn Wohnungen ein ge-

meinsames großes Wohnzimmer zur Verfügung steht und sich AlleinerzieherInnen die Kinderbetreuung gemeinsam organisieren können.

In Zürich gibt es so ein Haus seit April 2014. Es heißt „Kalkbreite“ und wurde über einer Straßenbahnremise errichtet. Die Bewohner haben kleine, flexible Wohneinheiten, eine Reihe von Gemeinschaftsräumen und einen gemeinsamen begrünten Hof. Auf dieses Kon-

zept setzen auch die Baugruppen in der Seestadt Aspern in Wien.

Unter dem Begriff „Cohousing“ sind in den vergangenen Jahren viele neue Formen des Zusammenlebens entstanden, die eine Weiterentwicklung von Wohn- oder Hausgemeinschaften früheren Typs sind. Ziel ist, durch gemeinsames Wohnen Kosten zu sparen, aber auch außerhalb der traditionellen Familie der Vereinsamung entgegenzuwirken und sich gegenseitig zu unterstützen. ←

Anzeige



Wärme ist unsere Lebensart!

Wir sind die junge Generation, die auf Nachhaltigkeit und Neues steht.

Was wir wollen?

Energiesparende Fußbodenheizungen, die sich mit superschlanken 20 mm Höhe, überall nachträglich verlegen lassen!



20

mm
Aufbauhöhe

Kompakt
Fußbodenheizung

VARIOTHERM

www.variotherm.at

ENERGIEEFFIZIENZ IST DAS EINZIGE DAS IN ZUKUNFT GELD SPART



Architekt Dipl.-Ing. Helmut Krapmeier,
Energieinstitut Vorarlberg

LEBENSART Warum ist Wohnen so teuer?

HELMUT KRAPMEIER Ich sehe die Gründe natürlich in einer Mischung aus Angebot und Nachfrage, enorm gestiegenen Grundstückskosten, dem Wunsch nach großzügig bemessenem Wohnraum und nach guter Qualität und Ausstattung. Ein wirkungsvoller Schallschutz, Qualitäts-Böden, gut ausgestattete Badezimmer, Sonnenschutz, Dreifachverglasungen – das alles sind Ansprüche, die Geld kosten. Der Schallschutz oder ein Lift verbessern die Wohnqualität, aber zukünftige Einsparungen bringen nur Energieeffizienzmaßnahmen, wie eine Wärmedämmung oder die dritte Scheibe im Fenster. Deshalb ist es unverständlich, dass gerade diese Maßnahmen als Hauptkostentreiber dargestellt werden.

Sind – wie von Baumeistern und Handwerkern betont – die hohen Lohnkosten dafür verantwortlich?

Natürlich sind auch die Kosten für Löhne gestiegen, aber nicht in dem Maße, wie die für Baumaterialien. Beispielsweise sind die Stahlpreise kräftig gestiegen. Doch diese Kosten wirken sich nicht so gravierend aus wie die Vergrößerung der Wohnfläche oder die hohen Preise für Grundstücke. Mich wundert, dass in unserer Leistungsgesellschaft dort, wo nichts geleistet wird – wie bei den Grundstücken – die größten Gewinne zu erzielen sind. Die

Grundstückspreise werden auch weiter steigen, weil man die negativen Auswirkungen der Zersiedelung erkannt hat und daher kaum mehr Bauflächen ausgeweitet werden und auch nicht mehr gewidmet werden sollten. Es gibt noch genügend unbebaute, als Bauland gewidmete Flächen, die allerdings zurückgehalten werden. Wer ein Grundstück in guter Lage besitzt, braucht nur abzuwarten.

Auch von einem Übermaß an Vorschriften ist die Rede. Machen diese das Bauen so teuer?

Gute Qualität und vor allem Sicherheit sind gefragt. Die Bewohner wünschen sich, dass ihr Kind keine Schnittwunden erleidet, wenn es gegen die Scheibe läuft, dass es nicht zu Bränden kommt, dass der Lärm von draußen oder von den Nachbarn nicht in die Wohnung dringt. Menschen mit Behinderungen wollen ihre Wohnung weiter nutzen können, doch sobald die Behinderung da ist, reicht das Geld für einen Umbau meist nicht mehr. Deshalb wird generell barrierefreies Bauen verlangt. Die Baugesetze reagieren auf all diese Wünsche mit verschärften Vorschriften, was natürlich das Bauen verteuert.

Seit den Bränden in Kaprun wird in Österreich ganz nach amerikanischem Vorbild zunehmend geklagt, wenn etwas unterlassen worden ist. Deshalb müssen beispielsweise Gemeinden ihre Bäume durch zertifizierte Baumgutachter kontrollieren lassen, damit niemand von einem herabfallenden Ast verletzt wird. Dieses Abschieben der Verantwortung eines jeden Einzelnen zeigt sich auch in anderen Bereichen. Die Gesetzgeber reagieren mit Vorschriften. Da fließt viel Geld hinein.

Brauchen wir eine vorgeschriebene Anzahl von Autoabstellplätzen?

Die Anzahl der Autoabstellplätze schreibt die Gemeinde vor. Diese verursachen natürlich hohe Kosten. Vor allem Tiefgaragen kommen sehr teuer. Aber das Auto ist nach wie vor die heilige Kuh der Österreicher. Hier lässt sich einiges sparen, wenn das Carsharing gefördert wird.

Sind unsere Ansprüche an Wohnraumgröße und Ausstattung zu hoch?

Im sozialen Wohnbau sind die Wohnungsgrößen angemessen, nicht aber im privaten Bereich. Es ist ärgerlich, dass nach wie vor riesige freistehende

Graz, Reininghaus-Süd,
Nussmüller Architekten:
Die Wohnanlage erzeugt
mehr Energie, als sie
verbraucht.



Eigenheime gebaut werden, obwohl die Zersiedelung von zahlreichen Architekten seit Jahrzehnten bemängelt wird. Die Flächenwidmungspläne haben bis heute noch immer zu wenig reagiert. Das „Raus-aufs-Land“ wurde unterstützt und gefördert. Dass Shopping Center am Stadtrand, zwischen den Dörfern ein Schuss nach hinten sind, zeigt der österreichische Dokumentationsfilm von Ulli Gladik „Global Shopping Village“ eindrücklich.

Wo könnte man beim Bauen sparen? Effiziente Grundrisse sparen Einiges an Wohnfläche. Sinnvoll ist es auch, an die Teilbarkeit von Wohnungen zu denken. In Gründerzeitbauten wurden vor Jahren viele kleine Wohnungen zusammengelegt. Diese könnte man auch wieder trennen, wenn die Kinder ausgezogen sind. Die Gründerzeitbauten sind da sehr flexibel. Diese Möglichkeit können wir auch heute mitbedenken.

Die Vorfertigung im Holzbau hilft Kosten zu reduzieren, weil damit die geforderte Geschwindigkeit erreicht wird und Fehler vermieden werden. Zudem ist der Holzbau ökologisch. Ebenso ist es günstig, frühzeitig Architekt und Haustechnikplaner zusammenzubringen, um den Grundriss zu optimieren. Damit wird die Haustechnik kleiner und effizienter.

Natürlich könnte man auch überlegen, ob alle Vorschriften zur Sicherheit oder hundertprozentigen Barrierefreiheit tatsächlich nötig sind. Am Energieinstitut Vorarlberg untersuchen wir gerade an einem konkreten Wohnprojekt, wo man Geld und Baukosten einsparen kann, ohne gleichzeitig die Ökologie zu verschlechtern. Die Ergebnisse wird es im nächsten Jahr geben.

Um billiger zu bauen, werden oft billige Arbeiter beschäftigt. Zahlt sich das aus?

Vor allem in Ostösterreich werden billige Bautrupps aus den Nachbarländern eingesetzt. Das kann im End-

effekt teuer kommen. Sie haben von unserer Bauweise oft wenig Ahnung, es gibt Verständigungsschwierigkeiten. Da darf man sich nicht wundern, wenn schlecht gearbeitet wird und Fehler passieren. Ich habe selbst in einem Gutachterbüro gearbeitet und gelernt, was man alles falsch machen kann.

Können ist auch in der Sanierung gefragt, vor allem bei der Wärmedämmung.

Es geht nicht darum, alles neu zu bauen, sondern Erhaltenswertes zu sanieren. Wärmedämmung ist eine sinnvolle Maßnahme, die allerdings derzeit stark in die Kritik gekommen ist. In manchen Fällen stimmt es natürlich, dass durch das Aufkleben von Wärmedämmung unsere Baukultur ruiniert wird. Aber nur, wenn keine Planer einbezogen werden, die sich damit sorgfältig beschäftigen. Es gibt leider sehr viel „Draufgepapptes“. Wenn geklagt wird, dass Wärmedämmverbundfassaden so rasch veralgen, dann passiert dies auch, weil das billigste Material verwendet worden ist. Der größte Feind des Bauens ist das Wasser. Wird etwas falsch gemacht, geht der Bau kaputt. Die Bau-Qualitätssicherung ist nach wie vor das Um und Auf eines schadfreien Gebäudes. Allerdings kann eine Kombination von vielen verschiedenen Bauprodukten zu Schäden führen, weil sich Nebenwirkungen gegenseitig verstärken. Auch in der Baumaterialienvielfalt gilt: Weniger ist mehr.

Große Städte – allen voran Wien – setzen auf den neuen Trend „Smart City“. Werden smarte Lösungen zu günstigerem Wohnen beitragen?

Zurzeit ist alles smart – das scheint auch ein Modewort zu sein. Natürlich ist nicht ein einzelnes Wohngebäude der Schlüssel zum nachhaltigen Erfolg, sondern das ganze Dorf oder die ganze Stadt. Die Synergieeffekte spielen eine große Rolle. Aber was mit „Smart City“ konkret gemeint ist, wird erst erforscht. ← Interview: Annemarie Herzog








Natur-Matratzen



TESTSIEGER
 Stiftung Warentest
test
 Im Test:
 24 Matratzen
 Ausgabe 9/2014
 www.test.de

GUT (2,2)
 14112

ÖKO-TEST
 RICHTIG GUT LEBEN
 allnatura
 „Supra-Comfort“
 Naturlatex, Bezug „Klima“,
 kbA-Baumwolle, 90x200cm
gut
 Ausgabe 12/2012

Natur-Bettwaren

» Großes Allergiker-Sortiment «



ÖKO-TEST
 RICHTIG GUT LEBEN
 allnatura
 Kamelflaumhaar-Leicht-Bettdecke
 „Cammello“
 135x200cm
sehr gut
 Ausgabe 09/2014

Natur-Schlafzimmer

» Viele Betten auch in Zirbe «



Kinder- & Jugendzimmer



☎ Individuelle Beratung durch unsere Schlafexperten

ökologisch & nachhaltig

✓ Matratzen	✓ Esszimmer	✓ Kinder-Sortiment
✓ Bettwaren	✓ Wohnzimmer	✓ Jugend-Sortiment
✓ Teppiche	✓ Polstermöbel	✓ Modul-Küchen



www.allnatura.de

