



Aktuelle BAU!MASSIV!-Studie: Nachhaltiges Wohnen wird nur durch Förderungen leistbar

Ein massiv errichtetes Eigenheim, das nachhaltige Qualität für viele Generationen liefert – das ist laut einer aktuellen Umfrage von Market im Auftrag von BAU!MASSIV! das Wunschprofil der Österreicherinnen und Österreicher. Ebenso zentral: Weniger als 10% der Wohnprojekte lassen sich ohne öffentliche Förderung in vollem Umfang realisieren.

Das Marktforschungsinstitut befragte im Mai 2012 mehr als 1.000 Österreicherinnen und Österreicher zu ihren Top-Themen bei Kauf, Bau, Sanierung und Finanzierung eines Objektes. Dabei zeigte sich eine klare Präferenz bei der Wahl der Bauform, betont Market-Geschäftsführer Prof. Dr. Werner Beutelmeyer: „Drei Viertel der Österreicherinnen und Österreicher wünschen sich für ihr eigenes Wohnprojekt am liebsten einen Massivbau aus Ziegel oder Beton. Bei privaten Bau-Entscheidern, die eine Investition derzeit planen oder vor kurzem abgeschlossen haben, sind es sogar 80% – die massive Bauform ist damit der klare Favorit.“ Alle anderen Bauformen liegen deutlich im Hintertreffen: Die Holzbauweise ist lediglich für 12% die Wunsch-Variante, die Leichtbauweise gar nur für 5%.

Top-Themen: Energie-Effizienz, lange Lebensdauer, Raumluft

Ein klares Bild ergibt sich auch zu den entscheidenden Kriterien bei Bau oder Kauf eines Eigenheims. Am wichtigsten ist der österreichischen Bevölkerung eine hohe Energieeffizienz (74%), gefolgt von einer langen Lebensdauer (72%), guter Raumluftqualität (69%) und geringen Kosten für Wartung und Instandhaltung (66%). Langfristige Faktoren werden somit als wesentlicher beurteilt als die Initialausgaben. Denn niedrige Anschaffungskosten sind nur 40% der Befragten sehr wichtig. Dieser langfristige Blickwinkel ist sinnvoll – denn die Investitionen für die Anschaffung machen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet deutlich weniger aus als sämtliche andere Ausgaben – von der Heizung bis zur Sanierung.

Für Dipl.-Ing. Martin Leitl, Geschäftsführer Bauhütte Leitl-Werke GmbH und Techniksprecher des Fachverbands der Stein- und keramischen Industrie, ergibt sich durch die Studie ein schlüssiges Bild: „Die Meinung der österreichischen Bevölkerung entspricht dem, was Experten sagen: Entscheidend ist eine langfristig leistbare Qualität. Massive Baustoffe können diese Anforderung optimal erfüllen. Sie sind die beste Voraussetzung für gesundes

BAU!MASSIV!

und behagliches Wohnen für viele Generationen und tragen durch ihre hohe Speichermasse Sommer wie Winter zu Energieeffizienz und Komfort bei. Durch wahren Wohnwert, hohe Sicherheit, maximale Zweckmäßigkeit und reine Natürlichkeit entsprechen sie allen Anforderungen der Nachhaltigkeit.“

Massive Baustoffe punkten mit Langlebigkeit, Wertbeständigkeit und Sicherheit

Genau diese Faktoren schätzen die Österreicherinnen und Österreicher an den massiven Baustoffen besonders, ist ein weiteres Ergebnis der Studie: 76% der Befragten bewerteten bei der Massivbauweise die Langlebigkeit und 65% die hohe Wertbeständigkeit als sehr gut – diese beiden Kriterien sind in der Bevölkerung die wichtigsten Argumente für massives Bauen. Hinzu kommt für mehr als die Hälfte der Befragten die umfassende Sicherheit. „Die massiven Baustoffe geben eine Antwort auf zentrale Wünsche der Österreicherinnen und Österreicher durch Schutz vor Hochwasser, Sturm, Feuer, Lärm, Einbrüchen und sommerlicher Überhitzung“, hält Leitl fest und betont, dass die Sommertauglichkeit von Gebäuden im Hinblick auf den Klimawandel in den Rahmenbedingungen, vor allem der Wohnbauförderung, zu verankern sei und entsprechende Anreize zu schaffen seien.

Zentrale Faktoren bei Finanzierung: Grundstück und Förderungen

Die aktuelle Market-Umfrage verdeutlicht außerdem die brisante Situation am Immobilienmarkt: Für 65% der Befragten ist die gute Lage eines Objekts sehr wichtig. Zugleich beurteilen bereits 54% der Österreicherinnen und Österreicher die hohen Grundstückspreise als ein großes Hindernis. Sie sind die wichtigste Herausforderung bei der Finanzierung einer Wohnung oder eines Hauses. Weitere wichtige Hürden sind die Baukosten und die Eigenmittel sowie Bauauflagen, um eine Förderung zu erhalten.

Finanziert wird großteils mit einem Mix aus Eigenmitteln, Kredit und Förderungen. Nur 24% der Befragten, die den Kauf, die Errichtung oder die Sanierung eines Objektes beabsichtigen, kalkulieren rein mit Eigenmitteln und Kredit. 30% benötigen für die Finanzierung alle drei Säulen. Lediglich 8% der Befragten mit abgeschlossenem oder laufendem Wohnprojekt sind überzeugt, dass Vorhaben ohne Förderung unverändert realisierbar sind. Dipl.-Ing. Dr. Bernd Wolschner, Geschäftsführer SW Umwelttechnik Österreich GmbH und Obmann-Stv. des Fachverbands der Stein- und keramischen Industrie, sagt: „Wir können qualitatives Wohnen quer durch alle Einkommensschichten nur dann leistbar halten, wenn wir den österreichischen Weg fortsetzen. Daher müssen wir eine bedarfsgerechte Wohnbaufinanzierung sicherstellen. Dies kann durch Regulative wie etwa einer Selbstverpflichtung der Länder aufgrund regelmäßiger Bevölkerungs- und

BAU!MASSIV!

Wohnungsbedarfsprognosen erfolgen. Hier ist die Politik gefordert, sich zur Wohnbauförderung über den laufenden Finanzausgleich hinaus zu bekennen und die Finanzierung sicherzustellen. Der Sparkurs aufgrund der Schuldenkrise darf nicht zu Lasten des geförderten Wohnbaus gehen, denn er ist essenziell für den sozialen Zusammenhalt im Land.“

Sanierungen und Wohnbeihilfen zu Lasten des Wohnungsneubaus

Fakten zum Immobilienmarkt unterstreichen den akuten Handlungsbedarf: 2011 wurden in Österreich rund 43.000 Wohnungen bewilligt, gebraucht werden laut Ansicht der Experten aber bis zu 50.000 pro Jahr. Denn die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen steigen – die Statistik Austria rechnet mit einem Wachstum auf 9 Millionen österreichische Einwohner bis zum Jahr 2030. Der Beitrag der öffentlichen Hand zum Wohnungsneubau ist allerdings deutlich rückläufig. Die Förderungszusicherungen sind von 2009 auf 2010 um 19 Prozent auf 28.000 Einheiten zurückgegangen. Derzeit substituiert der freifinanzierte Wohnbau weitgehend den Rückgang. Entfielen früher 80 Prozent auf geförderte und 20 Prozent auf freifinanzierte Wohnungen, so ist der Anteil der Förderungen im Jahr 2010 auf 60 Prozent zurückgegangen. Ein wesentlicher Grund: Die öffentlichen Mittel haben sich seit der Aufhebung der Zweckbindung für die Wohnbauförderung verlagert, verdeutlicht Dipl.-Ing. Dr. Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbands der Stein- und keramischen Industrie: „Das Förderungsbudget für den Wohnbau beläuft sich insgesamt auf rund 3 Mrd. Euro, davon entfallen heute bereits 40 Prozent, nämlich rund 1,2 Mrd. Euro, auf Sanierungen und Wohnbeihilfen. Diese Mittel gehen für den Neubau unwiederbringlich verloren. Die Folge ist eine bereits spürbare Verknappung am geförderten Wohnungsmarkt. Ein Überdenken der Aufteilung der Fördermittel ist daher ein Gebot der Stunde.“

Wohnbauförderung als Wirtschaftsmotor

Pfeiler weiter: „Die Wohnbauförderung setzt gerade in wirtschaftlich schwachen Zeiten wichtige Nachfrageimpulse. Insgesamt machten die Bauinvestitionen im Jahr 2011 rund 29 Mrd. Euro aus, davon entfielen rund 22 Mrd. Euro auf den Hochbau und davon mehr als die Hälfte auf den Wohnbau. Jeder eingesetzte Euro hat dabei einen hohen Multiplikator-Effekt für nachgelagerte Sparten.“ Für Wolschner ist damit klar: „Der Wohnbau liefert zentrale Impulse für die Konjunktur, die Beschäftigungslage und den Weg aus der Krise. Denn eine nachhaltige Budgetsanierung ist – neben den notwendigen Einsparungen – nur mit Wachstum zu bewerkstelligen.“

Weniger öffentliche Mittel für den Wohnbau haben deutliche volkswirtschaftliche Folgen: Ein Rückgang der Wohnbauförderung von 10% bedeutet einen Verlust von 5.000 Arbeitsplätzen



im Bauhaupt- und Baunebengewerbe sowie in der Baustoffindustrie und der öffentlichen Hand entgehen dadurch Einnahmen in der Höhe von 100 Mio. Euro.

Wohnbauförderung: Lenkungsinstrument für nachhaltiges Bauen

Ebenso liefert die Wohnbauförderung wichtige Impulse, um die Nachhaltigkeit am Bausektor voranzutreiben. Die Zahl der Haushalte und der Energieverbrauch steigen kontinuierlich, dennoch wurde im Wohnbau der CO₂-Ausstoß in den letzten zehn Jahren um rund 12% gesenkt. DI Dr. Hildegard Aichberger, WWF Österreich, Vorsitzende des Nachhaltigkeitsbeirats, verdeutlicht: „Der massive Wohnbau leistete zu dieser Reduktion und damit zu den Klimaschutzzielen der EU einen wesentlichen Beitrag. Dem Nachhaltigkeitsbeirat im Fachverband der Stein- und keramischen Industrie ist es wichtig darauf hinzuweisen, denn im Hinblick auf die aktuelle EU-Gebäuderichtlinie sind klare ordnungspolitische Signale notwendig.“

Soziale Nachhaltigkeit messbar machen

Ebenso wesentlich ist dem Beirat die Weiterentwicklung der sozialen Nachhaltigkeit. Eine eigene Arbeitsgruppe beschäftigt sich derzeit mit der Definition sozialer Nachhaltigkeitskriterien. Das Ziel ist, die soziale Qualität eines Gebäudes genau so messbar zu machen wie andere Faktoren der Nachhaltigkeit. Im zuständigen EU-Ausschuss CEN TC 350 („Sustainability of construction works“) wird die Arbeitsgruppe vier neue soziale Kriterien vorschlagen: Leistbarkeit von Bauen und Wohnen, Anbindungen an die Verkehrsinfrastruktur, Raumakustik und Beschäftigungseffekte. Diese Faktoren repräsentieren die zweite Generation von Nachhaltigkeits-Kriterien. Sie werden außerdem in Österreich in die Diskussion zum Thema Total Quality Building (TQB) eingebracht. Aichberger hat ein klares Anliegen: „Am Ende des Weges wollen wir eine einheitliche Gebäudezertifizierung erreichen, die sämtliche Aspekte erfasst und bewertet: Komfort und Sicherheit, Kosten und Wert, Energieeffizienz und Langlebigkeit. So entsteht eine neue Kostenwahrheit am Bausektor und nachhaltige Gebäude erhalten am Markt bessere Chancen.“

PRESSESTELLE

BAU!MASSIV!

Kobza Integra

Mag. Beatrix Skias

b.skias@kobzaintegra.at

Mobil: +43 664 4342421

public affairs agency

Mag. Imma Baumgartner

imma.baumgartner@public-affairs-agency.net

Mobil: +43 676 3456209

KONTAKT BAU!MASSIV!

DI Robert Stefenelli

Fachverband der Stein- und keramischen Industrie

Wiedner Hauptstraße 63

1045 Wien

kontakt@baumassiv.at

Mobil: +43 676 5387165

Weitere Informationen unter:

www.baumassiv.at

www.nachhaltigkeit-massiv.at