

*Errichtungs- und  
Bewirtschaftungskosten  
großvolumiger PH und  
NEH im Vergleich*

*Wiener Wohnbauforschungstage  
Wien, 17.11.2009*

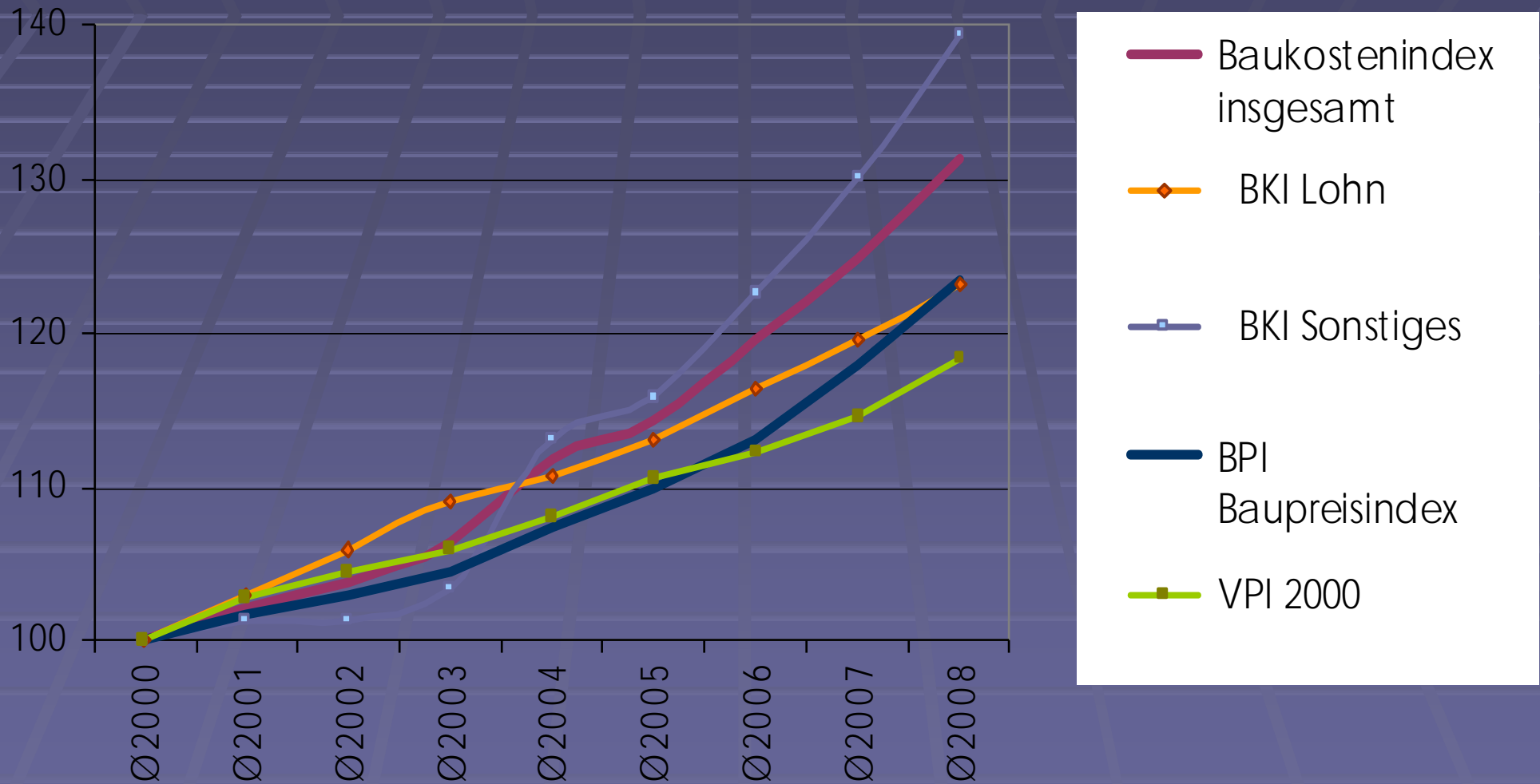
# *Primäre Fragestellungen*

- **Bauliche Mehrkosten im Vergleich PH – NEH**
  - Klärung der „Mehrkostenfrage“
  - Ermittlung von Mehrkostenfaktoren
  - Beitrag zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit
  - Einschätzung Kostenentwicklung
  
- **Kostenperformance Bewirtschaftung**
  - Evaluierung in früher Nutzungsphase
  - Markteinschätzung Wartungs- und Servicekosten
  
- **Auswirkungen in der Periode der Refinanzierung**
  - Ermittlung der Mietenentwicklung/Leistbarkeit von PH
  - Auswirkungen der Fördermodelle NeubauVO 2001 und 2007

# *Methodik*

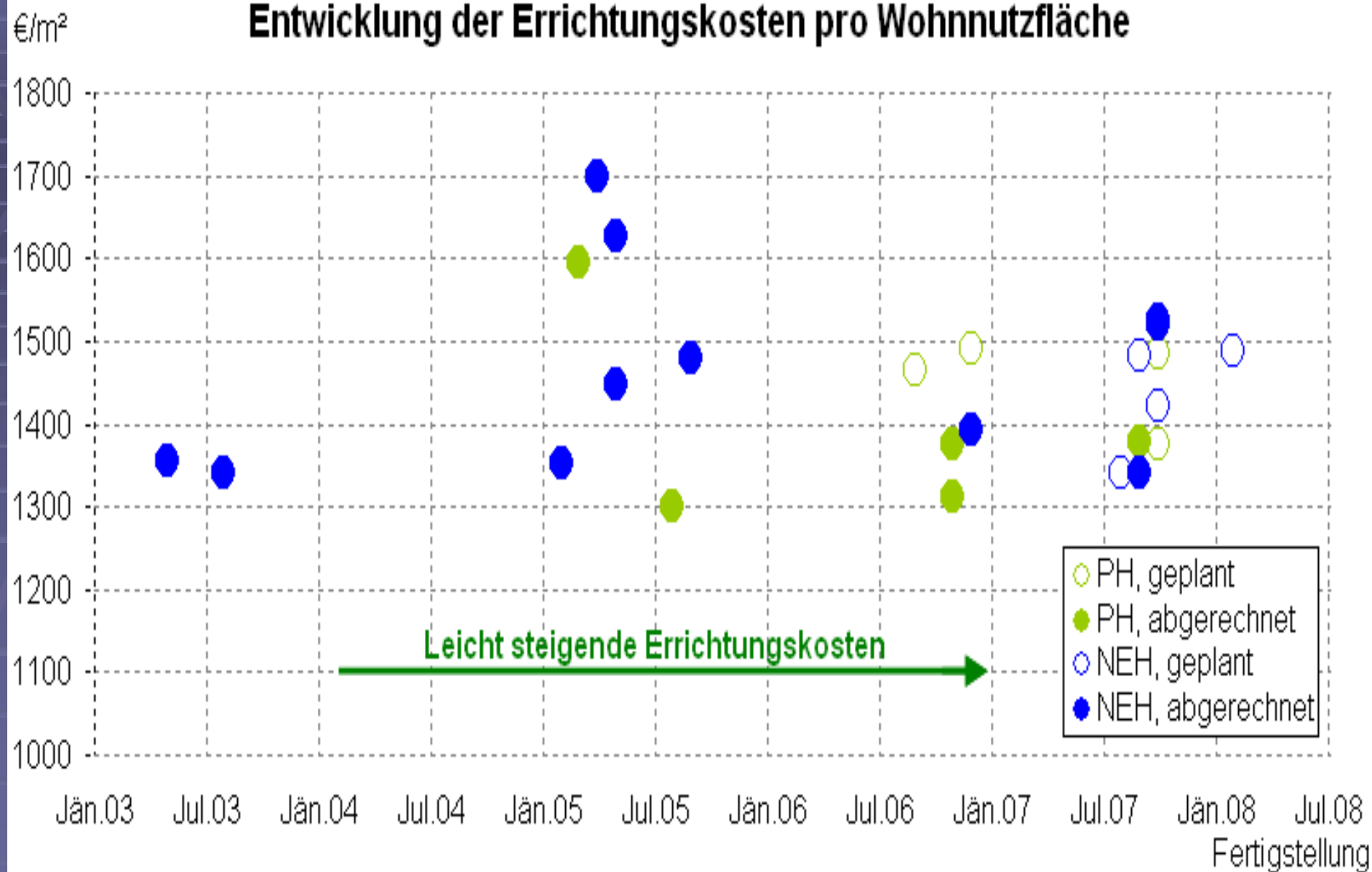
- Auswahl von jeweils 8 PH und NEH;
- Berücksichtigung von Baupreisentwicklungen (Indexierungen), Objektgrößen und baulicher Konzeption;
- Analysen von Bau- und Bewirtschaftungskosten zum Teil unter Heranziehung detaillierter Kostenkalkulationen bzw Abrechnungen;
- Gespräche va mit Bauträgern, Projektleitern der GU und Zulieferfirmen
- Durchrechnung des Mietenverlaufs in der Refinanzierungsperiode auf Basis typischer Eckdaten

# Preis/Kosten-Verhältnis seit 2000



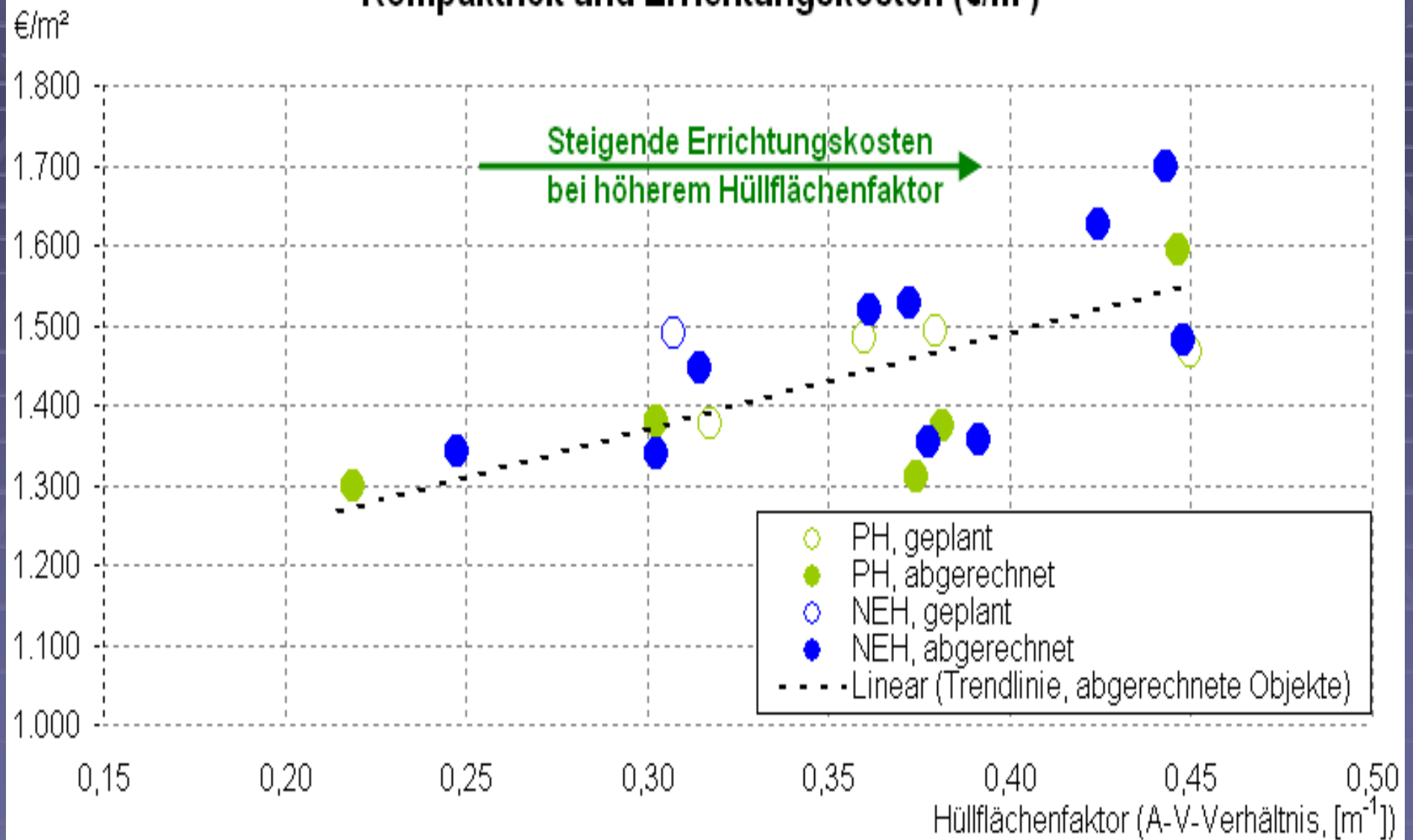
Quelle: Statistik Austria, FGW

## Entwicklung der Errichtungskosten pro Wohnnutzfläche



Quelle: MA 25, MA 50, BOKU Wien

## Kompaktheit und Errichtungskosten (€/m<sup>2</sup>)



Quelle: MA 25, MA 50, BOKU Wien

# Beispiele



# *Hauptergebnisse Baukostenanalyse*

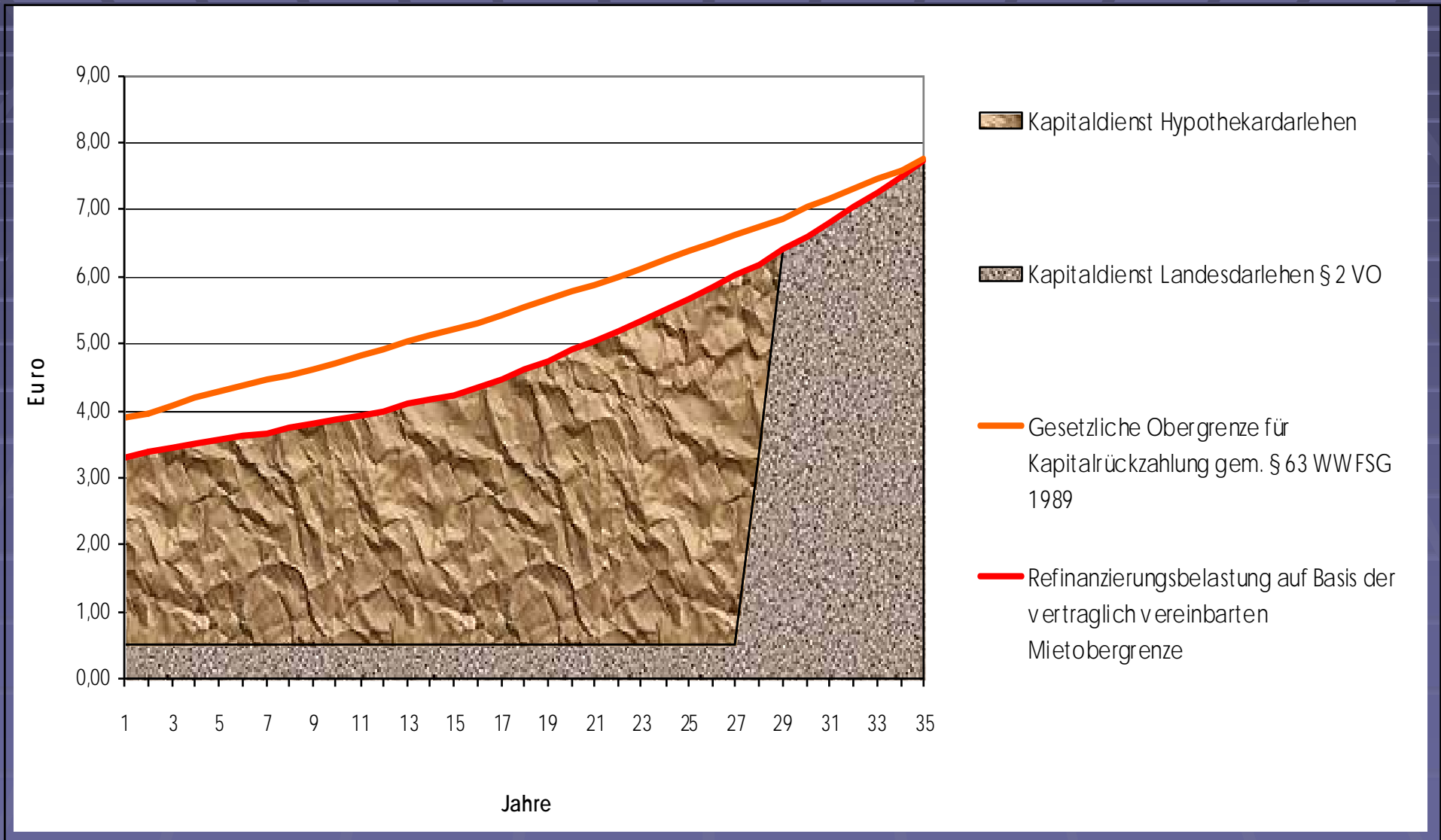
- Moderate Baukostenentwicklungen trotz dynamischer Preissteigerungen va seit 2003;
- PH-Mehrkosten zwischen **4 und 12%** va je nach Kompaktheit und Art der Haustechnik;
- vereinzelt sehr geringe, aber auch erhebliche Kostenunterschiede;
- relevante Mehrkostenfaktoren: Fensterqualitäten, Dämmstärken, Haustechnik, spez. Konstruktionsanfordernisse, Messgeräte;
- hinsichtlich künftiger Preisentwicklungen unterschiedliche Einschätzungen, kurzfristige Kostensenkungen eher unwahrscheinlich



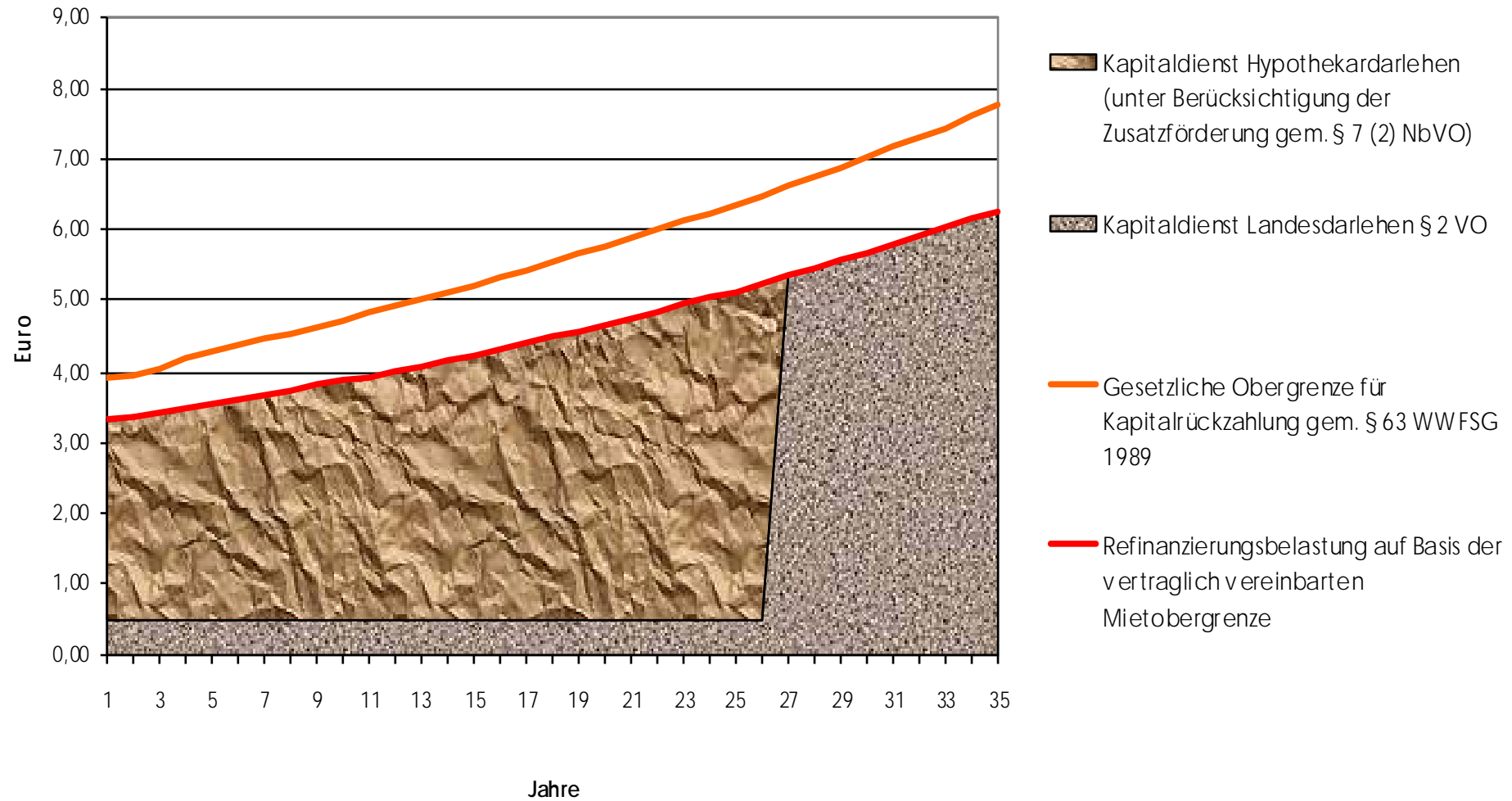
# *Bewirtschaftungskosten*

- als entscheidende Kostenkomponente im Gebäudelebenszyklus (ca 80% der Gesamtkosten);
- Unterscheidung in periodisch und nicht periodisch anfallende Kosten (strukturierte Erfassung);
- bisher kurze Nutzungsdauer problematisch (Zusatzkosten im Bezugsjahr, keine zuverlässigen Datenmengen);
- Schwerpunkt Wartungs- und Servicekosten: auch hier hohe Preisunterschiede: unterschiedliche Vertragsgestaltungen, Vollwartungsverträge, aktuell geringe Erfahrungswerte hinsichtlich Preisgestaltung
- überwiegend Annahme von erheblichen Kostensenkungen durch Neuverhandlung von Verträgen bzw mehr Preistransparenz

# PH-Mietenverlauf Neubau VO 2001



# PH-Mietenverlauf NeubauVO 2007



# Ergebnisse Mietentwicklung

- vertragliche und gesetzliche Mietlimits bis zum 15. bzw. 35. Jahr;
- Finanzierungsbedingungen im Rahmen der Wr. WBF;
- Objekte **ohne** Zuschlagsförderung – uU dynamische Mietentwicklung ab dem 16. Jahr;
- Objekte **mit** Zuschlagsförderung – flacher Mietverlauf; Steigerungen in Höhe der (angenommenen) allgemeinen Inflation;
- Zuschlagsförderung verhindert daher Mehrbelastung in der 2. Hälfte der Refinanzierungsperiode

# *Kontakt Daten*

- FGW, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen

Adresse: 1050 Wien, Schlossgasse 6-8

- Tel.: +431 712 62 51
- Web: [www.fgw.at](http://www.fgw.at)
- E-mail: [andreas.oberhuber@fgw.at](mailto:andreas.oberhuber@fgw.at)