

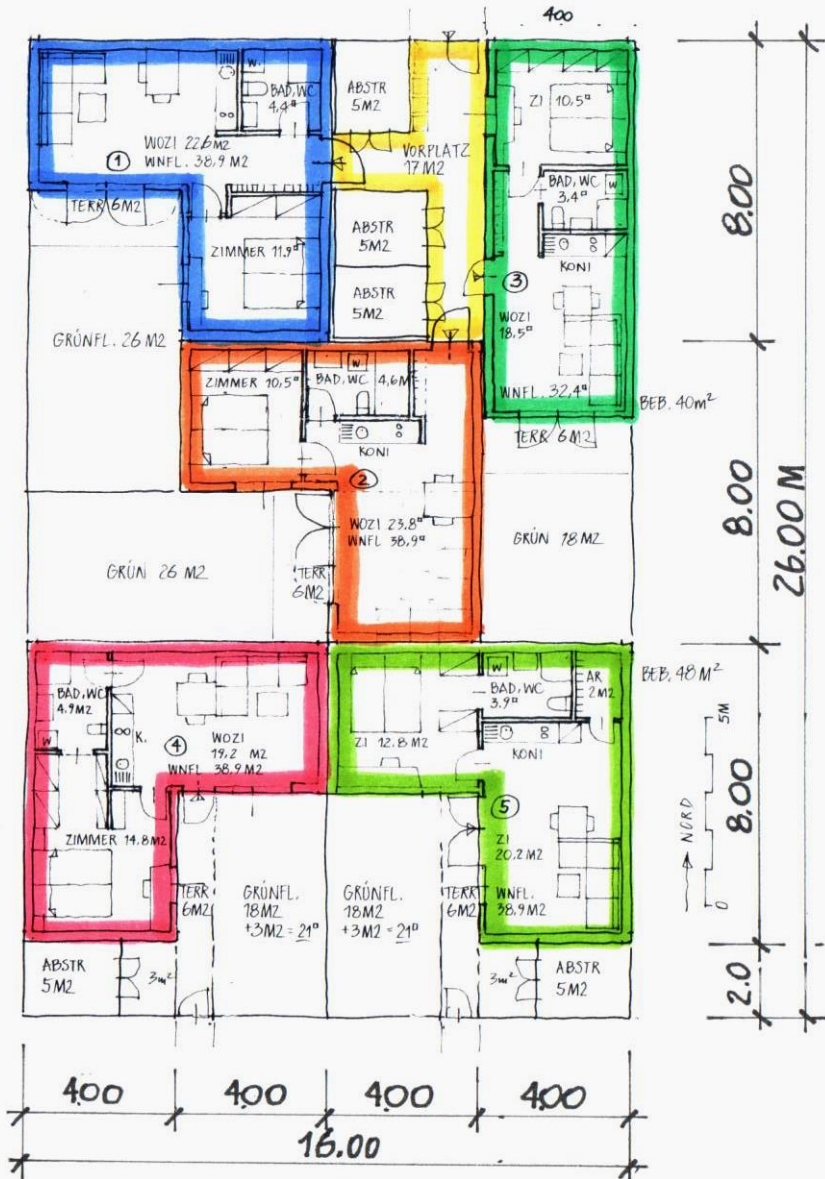
„Leistbares Wohnen für alle“, Teppichsiedlung aus Modulhäusern Zusammenfassung vom 27.11.2014 > was war bisher?

- Stark verdichtete Siedlung mit Gartenhofhäusern, Flachbauten. Hohe Effizienz, Ökonomie. Möglichst viele Wohneinheiten (WE), davon 10% barrierefrei. Pro WE ein PKW-Stellplatz.
- Für jede WE außen ein unbeheizter Abstellraum, versperrenbar, mind. 5m² und Eigengärten, je mind. 24m², in Nord/Süd-Richtung mit Mindesttiefe 6m wegen Besonnung.
- Billige Reihenhäuser, Fertigteilbauweise, maximal hoher Vorfertigungsgrad, sehr günstige Mieten, als Modulhäuser, je mit einer Wohnnutzfläche von weniger als 50 m² (§5 EAVG 2012). Die Aufgabenstellung hat industriespezifischen bzw. gewerblichen Charakter.
- „Bauplatz Nord“, eben, 25.035m², „ungeregeltes Bauland“ in NÖ – südlich von Wien.
- Müllplatze/ Müllinseln sowie grob ca. 6m²/WE Kinderspielplatz (NÖ Spielplatzgesetz). Aufwand für Zufahrts- u. Zugangswege gering halten. Lichtraumprofil (Angriffswege Feuerwehr) mit Mindestbreite 4m, Hydranten alle 60m.
- Bebauungsstudie 1:1000 färbig, mit Erschließung, Wegeführungen und Grünräume. Konzepte, Studien, Pläne einheitlich im A3 Hochformat (Beschriftungen, Legende, Nordpfeil). Max. 4 verschiedene Grundrisse/Typen auswählen, nicht mehr.
- Zeichnungen als Entwurfsplan im M- 1:200 anfertigen: Grundriss, 1-2 Schnitt(e), 2-3 Ansichten, mit Berechnungen. Format A3 hoch.
- in vereinfachten Plandarstellungen SW, mit Raumwidmungen und Raumgrößen, Möblierung, nur Hauptmasse (in cm) kotieren.
- Aufstellung d. Wohnnutzflächen WNFL, Bruttogeschossfläche BGF, Garten u. Parzelle in Tabelle.
- **Beispiel siehe** Link http://www.bauberufe.eu/images/doks/Beispiel_Siedlung.pdf
- Bebauungsplan **M-1:1000** mit Farblegende, Typenverteilung, Wege, Grün- und Verkehrsflächen, im A3 Hochformat, mit Nordpfeil und Maßstabelle; Draufsicht-Beschattungsplan M-1:1000 SW

Diese Schritte wurden in Kleingruppen bis dato im Wesentlichen abgearbeitet.

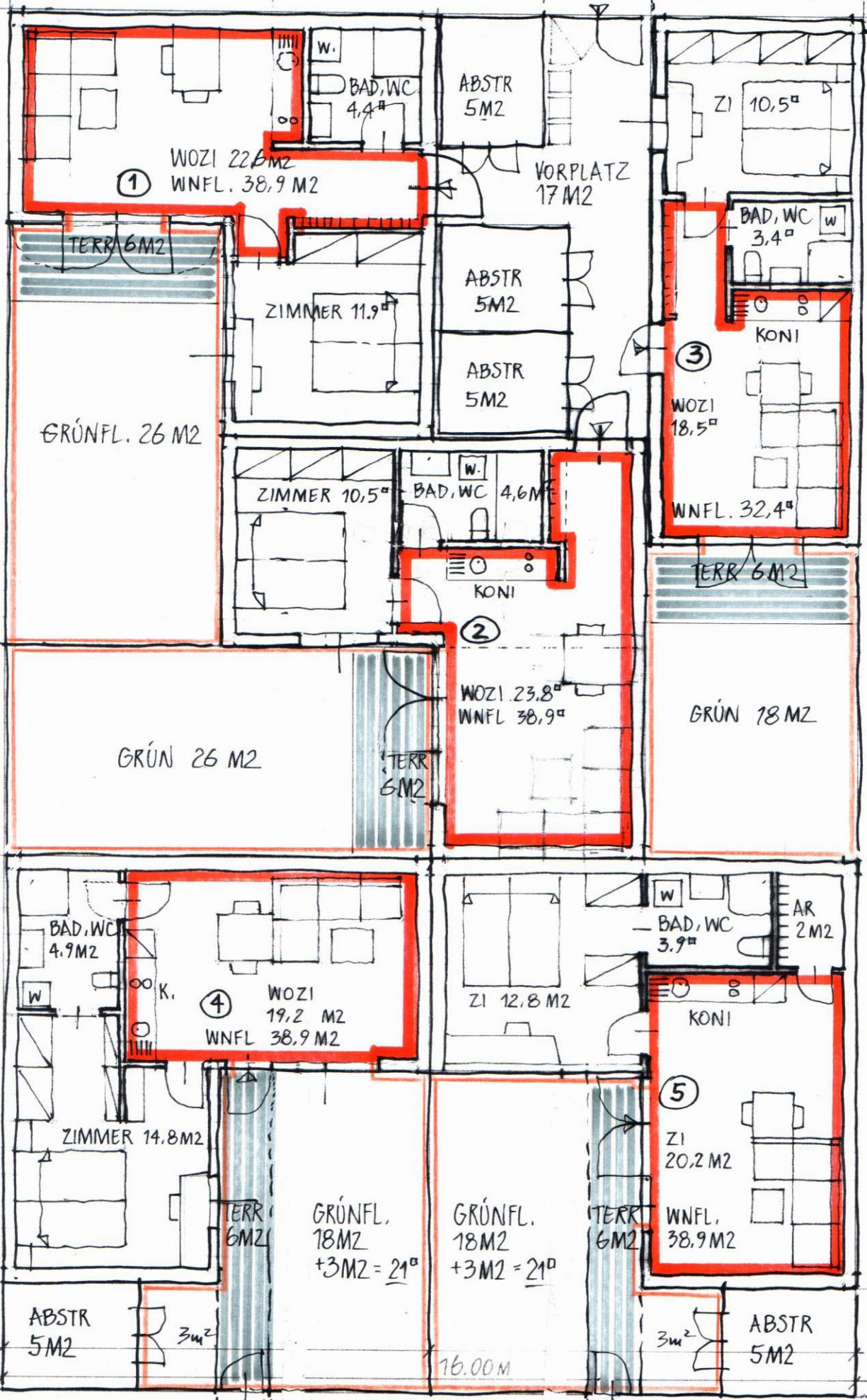
So geht es weiter: „next steps“

- Ergänzungen, Verbesserungen, Optimierungen.
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung, auf 1 Seite A4.
- Einfaches Baumassenmodell 1:500 (schlicht weiß, bzw. natur, Nordpfeil, Beschriftung), einheitlich auf stabiler Grundplatte im A2 Hochformat
- Konzept für Haustechnik, Überprüfung der Flächenaufstellungen, Berechnungen
- Generalprobe am 15.1.2015, Konferenzzimmer.
- Präsentation am 23.Jänner 2015 >> und Ausstellung von 10.3. - 14.3.2015.



400

16,00 M



① WOZI 22,6 M²
WNFL. 38,9 M²

TERR 6 M²

GRÜNFL. 26 M²

ZIMMER 11,9 M²

ABSTR 5 M²

VORPLATZ 17 M²

ZI 10,5 M²

BAD, WC 3,4 M²

③

WOZI 18,5 M²

WNFL. 32,4 M²

BEB. 40 M²

TERR 6 M²

GRÜN 26 M²

WOZI 23,8 M²
WNFL 38,9 M²

GRÜN 18 M²

TERR 6 M²

②

BEB. 48 M²

BAD, WC 4,9 M²

④ WOZI 19,2 M²
WNFL 38,9 M²

ZI 12,8 M²

BAD, WC 3,9 M²

KONI

ZIMMER 14,8 M²

⑤

ZI 20,2 M²

WNFL. 38,9 M²

GRÜNFL. 18 M²
+ 3 M² = 21 M²

GRÜNFL. 18 M²
+ 3 M² = 21 M²

TERR 6 M²

ABSTR 5 M²

3 M²

16,00 M

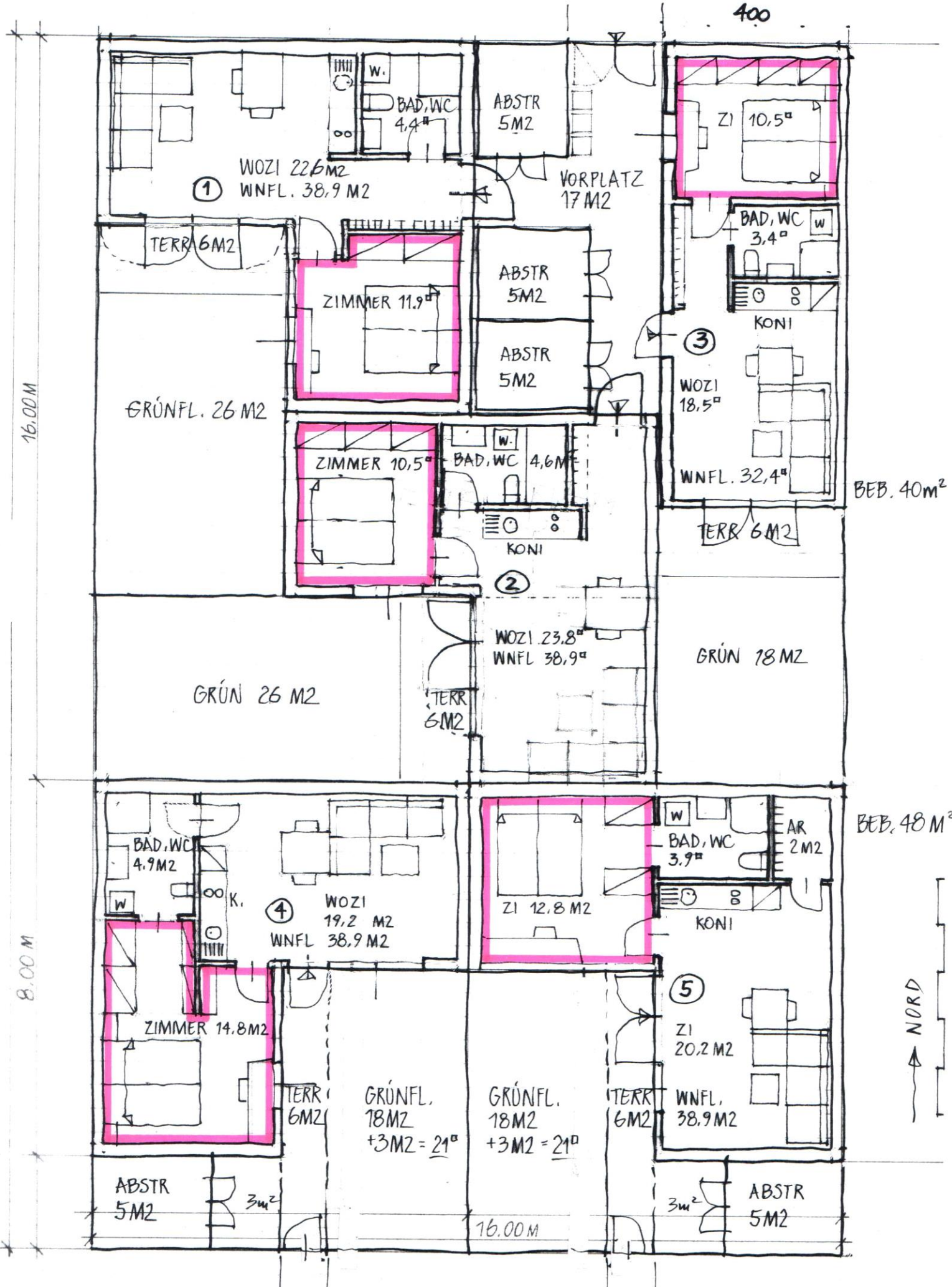
3 M²

ABSTR 5 M²

NORD

8,00 M

400



① WOZI 22,6 M²
WNFL. 38,9 M²

VORPLATZ 17 M²

ZI 10,5[□]

TERR 6 M²

ZIMMER 11,9[□]

ABSTR 5 M²

BAD, WC 3,4[□]

ABSTR 5 M²

③

WOZI 18,5[□]

WNFL. 32,4[□]

BEB. 40 M²

GRÜNFL. 26 M²

ZIMMER 10,5[□]

BAD, WC 4,6 M²

KONI

TERR 6 M²

②

WOZI 23,8[□]
WNFL 38,9[□]

GRÜN 18 M²

GRÜN 26 M²

TERR 6 M²

BEB. 48 M²

BAD, WC 4,9 M²

④ WOZI 19,2 M²
WNFL 38,9 M²

ZI 12,8 M²

BAD, WC 3,9[□]

KONI

ZIMMER 14,8 M²

TERR 6 M²

GRÜNFL. 18 M²
+ 3 M² = 21[□]

GRÜNFL. 18 M²
+ 3 M² = 21[□]

⑤

ZI 20,2 M²

WNFL. 38,9 M²

NORD ↑

ABSTR 5 M²

3 M²

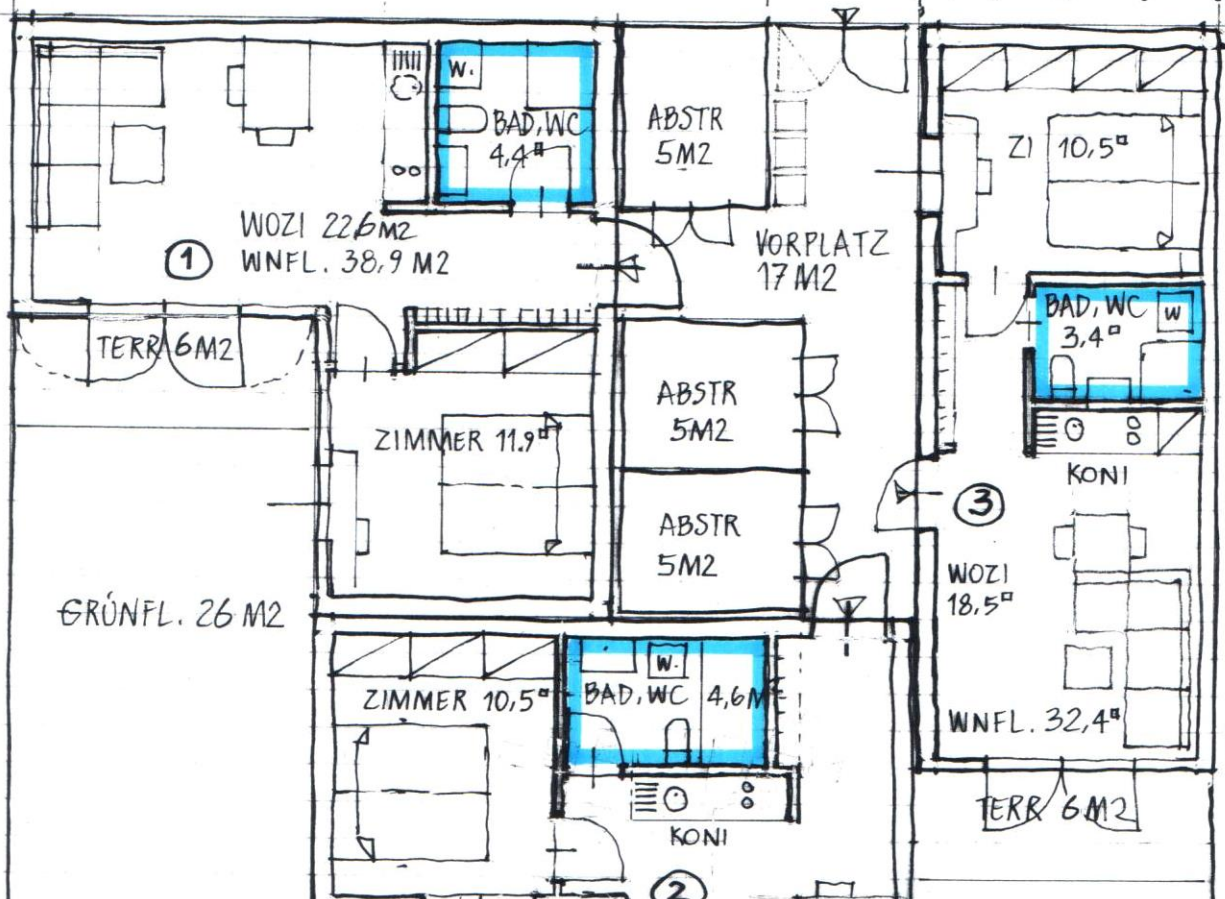
16,00 M

3 M²

ABSTR 5 M²

400

16,00 M



① WOZI 22,6 M²
WNFL. 38,9 M²

VORPLATZ 17 M²

TERR 6 M²

ZIMMER 11,9 M²

ABSTR 5 M²

BAD, WC 3,4 M²

KONI

③

WOZI 18,5 M²

GRÜNFL. 26 M²

ZIMMER 10,5 M²

BAD, WC 4,6 M²

KONI

WNFL. 32,4 M²

BEB. 40 M²

TERR 6 M²

②

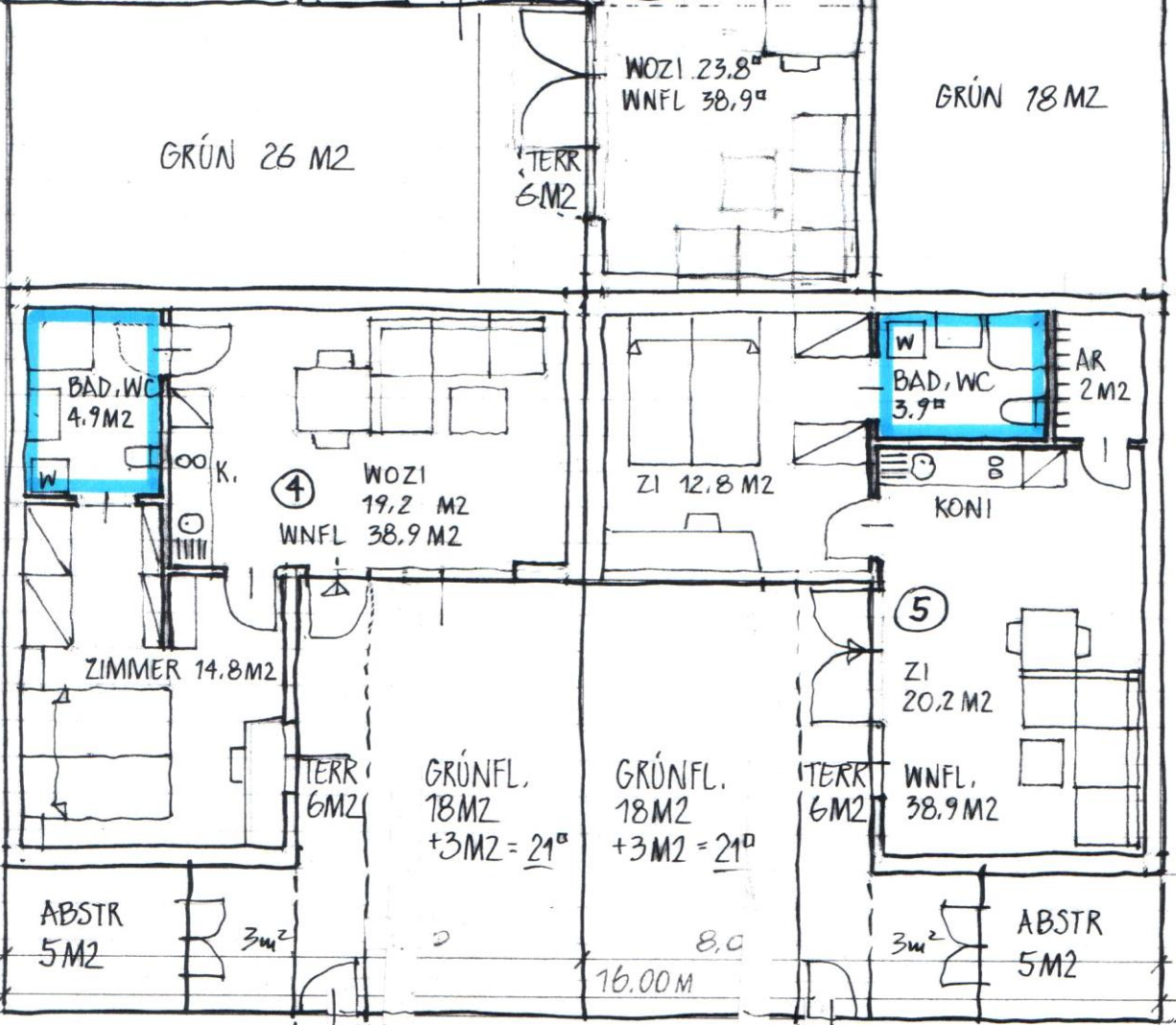
WOZI 23,8 M²
WNFL 38,9 M²

GRÜN 18 M²

GRÜN 26 M²

TERR 6 M²

8,00 M



④ WOZI 19,2 M²
WNFL 38,9 M²

ZI 12,8 M²

BAD, WC 3,9 M²

KONI

BEB. 48 M²

ZIMMER 14,8 M²

⑤

ZI 20,2 M²

GRÜNFL. 18 M²
+ 3 M² = 21 M²

GRÜNFL. 18 M²
+ 3 M² = 21 M²

WNFL. 38,9 M²

NORD

ABSTR 5 M²

3 M²

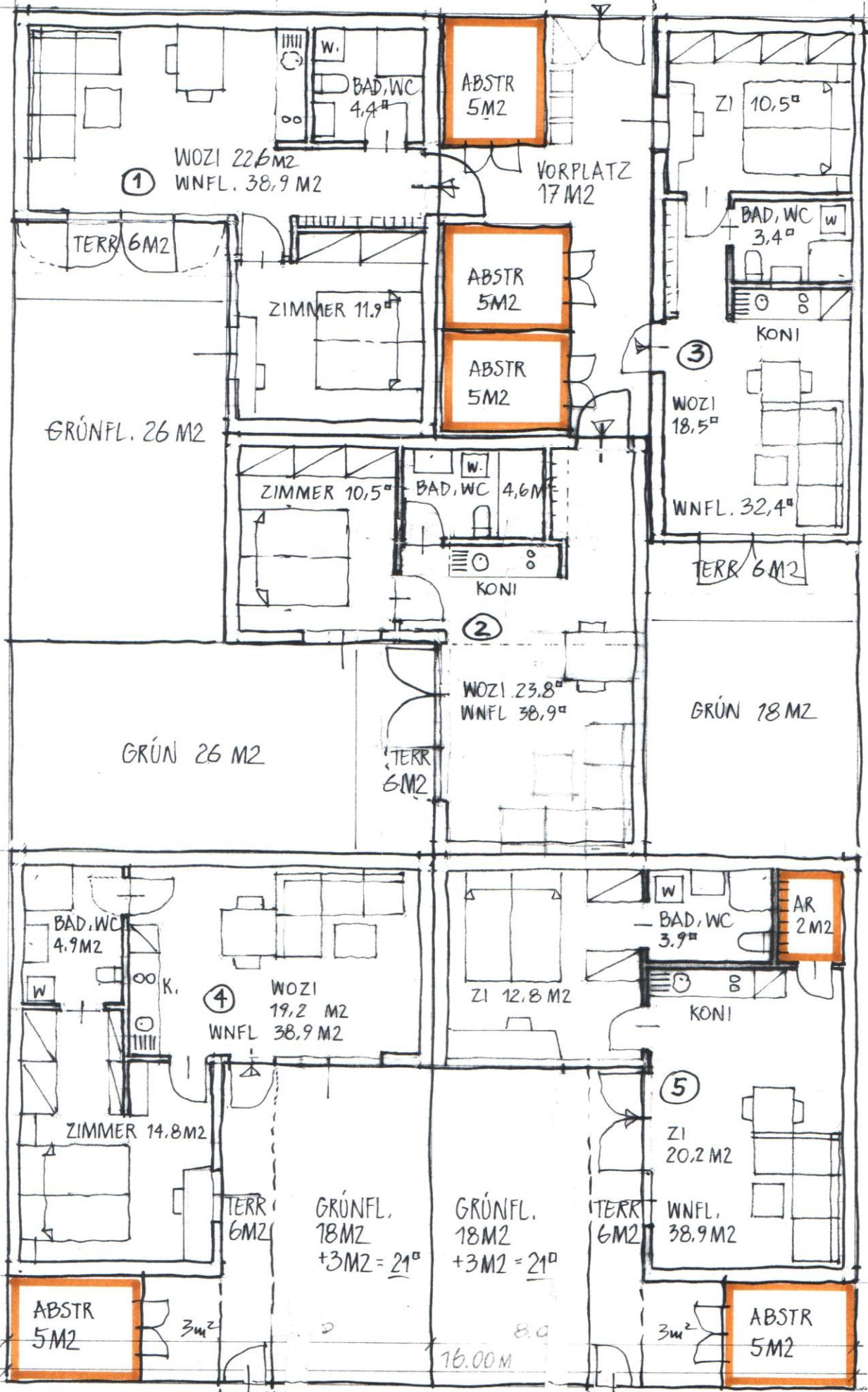
16,00 M

3 M²

ABSTR 5 M²

400

16,00 M



① WOZI 22,6 M²
WNFL. 38,9 M²

ABSTR
5 M²

VORPLATZ
17 M²

ZI 10,5[□]

TERR 6 M²

ZIMMER 11,9[□]

ABSTR
5 M²

ABSTR
5 M²

BAD, WC
3,4[□]

KONI

③

WOZI
18,5[□]

GRÜNFL. 26 M²

ZIMMER 10,5[□]

BAD, WC 4,6 M²

WNFL. 32,4[□]

BEB. 40 m²

KONI

TERR 6 M²

②

WOZI 23,8[□]
WNFL 38,9[□]

GRÜN 18 M²

GRÜN 26 M²

TERR
6 M²

BEB. 48 M²

BAD, WC
4,9 M²

④ WOZI
19,2 M²
WNFL 38,9 M²

ZI 12,8 M²

BAD, WC
3,9[□]

AR
2 M²

KONI

8,00 M

ZIMMER 14,8 M²

⑤

ZI
20,2 M²

GRÜNFL.
18 M²
+ 3 M² = 21[□]

GRÜNFL.
18 M²
+ 3 M² = 21[□]

TERR
6 M²
WNFL,
38,9 M²

NORD
↑

ABSTR
5 M²

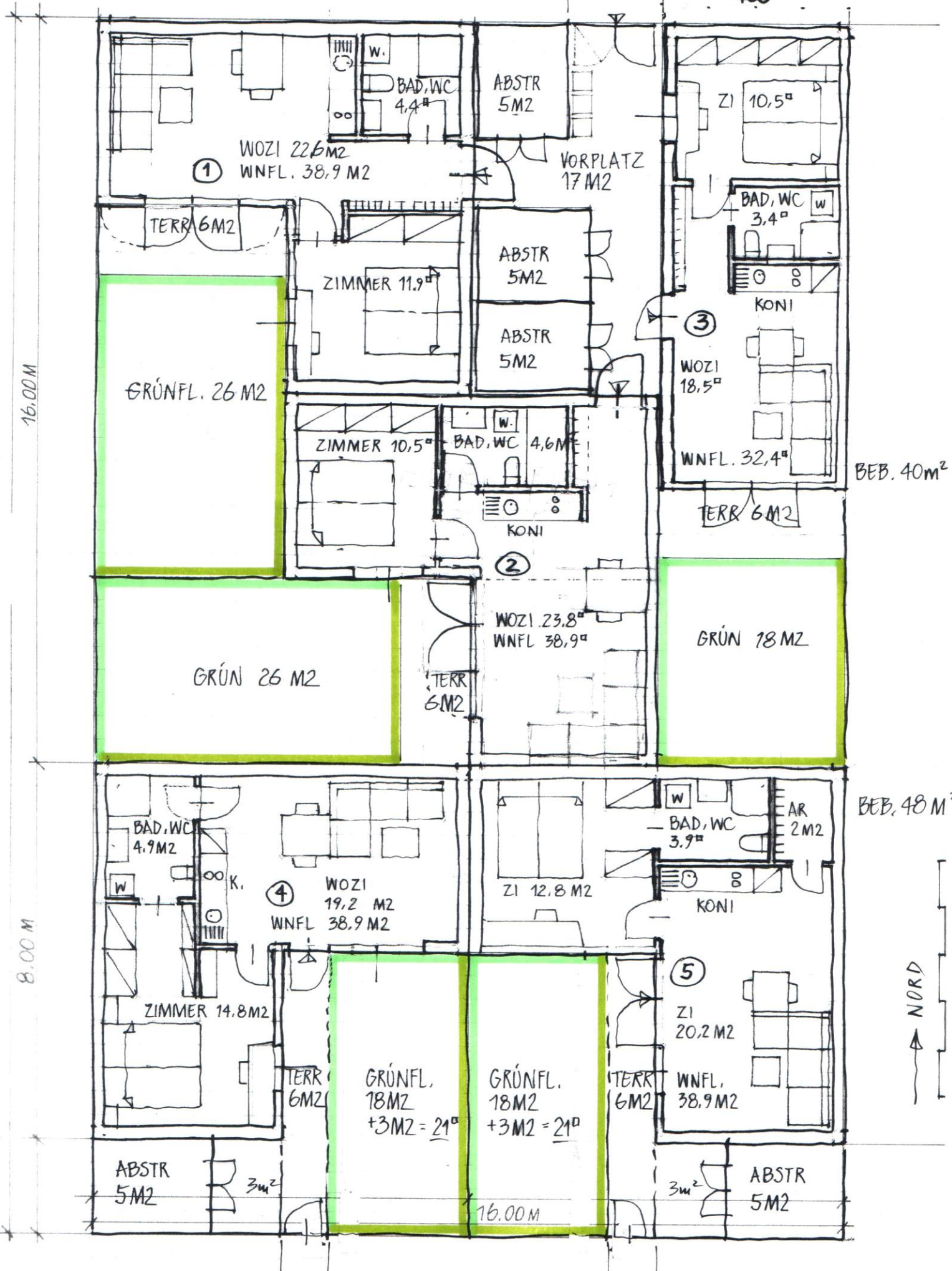
3 m²

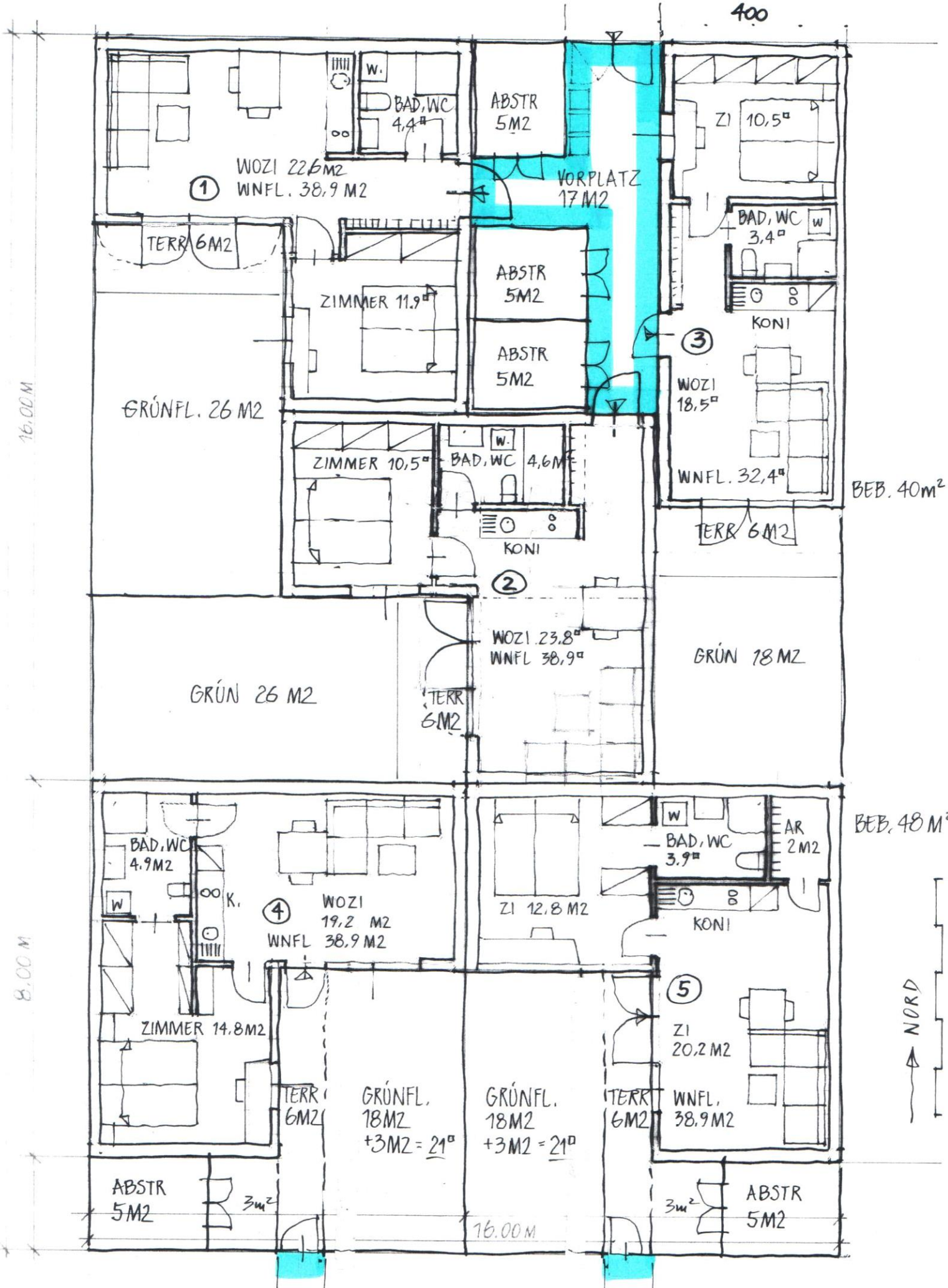
16,00 M

3 m²

ABSTR
5 M²

400





400

① WOZI 22,6 M²
WNFL. 38,9 M²

TERR 6 M²

ZIMMER 11,9 M²

ABSTR 5 M²

VORPLATZ 17 M²

ZI 10,5 M²

BAD, WC 3,4 M²

KONI

③ WOZI 18,5 M²

WNFL. 32,4 M²

BEB. 40 M²

TERR 6 M²

ZIMMER 10,5 M²

BAD, WC 4,6 M²

KONI

② WOZI 23,8 M²
WNFL 38,9 M²

GRÜN 18 M²

GRÜN 26 M²

TERR 6 M²

BEB. 48 M²

BAD, WC 4,9 M²

④ WOZI 19,2 M²
WNFL 38,9 M²

ZI 12,8 M²

BAD, WC 3,9 M²

AR 2 M²

KONI

ZIMMER 14,8 M²

⑤ ZI 20,2 M²

GRÜNFL. 18 M²
+ 3 M² = 21 M²

GRÜNFL. 18 M²
+ 3 M² = 21 M²

WNFL. 38,9 M²

TERR 6 M²

TERR 6 M²

ABSTR 5 M²

3 M²

3 M²

ABSTR 5 M²

16,00 M

16,00 M

8,00 M

NORD

Variante

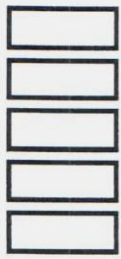
Bebauungsstudie mit 172 Modulhäusern

Bebauungskonzept Bauplatz Nord

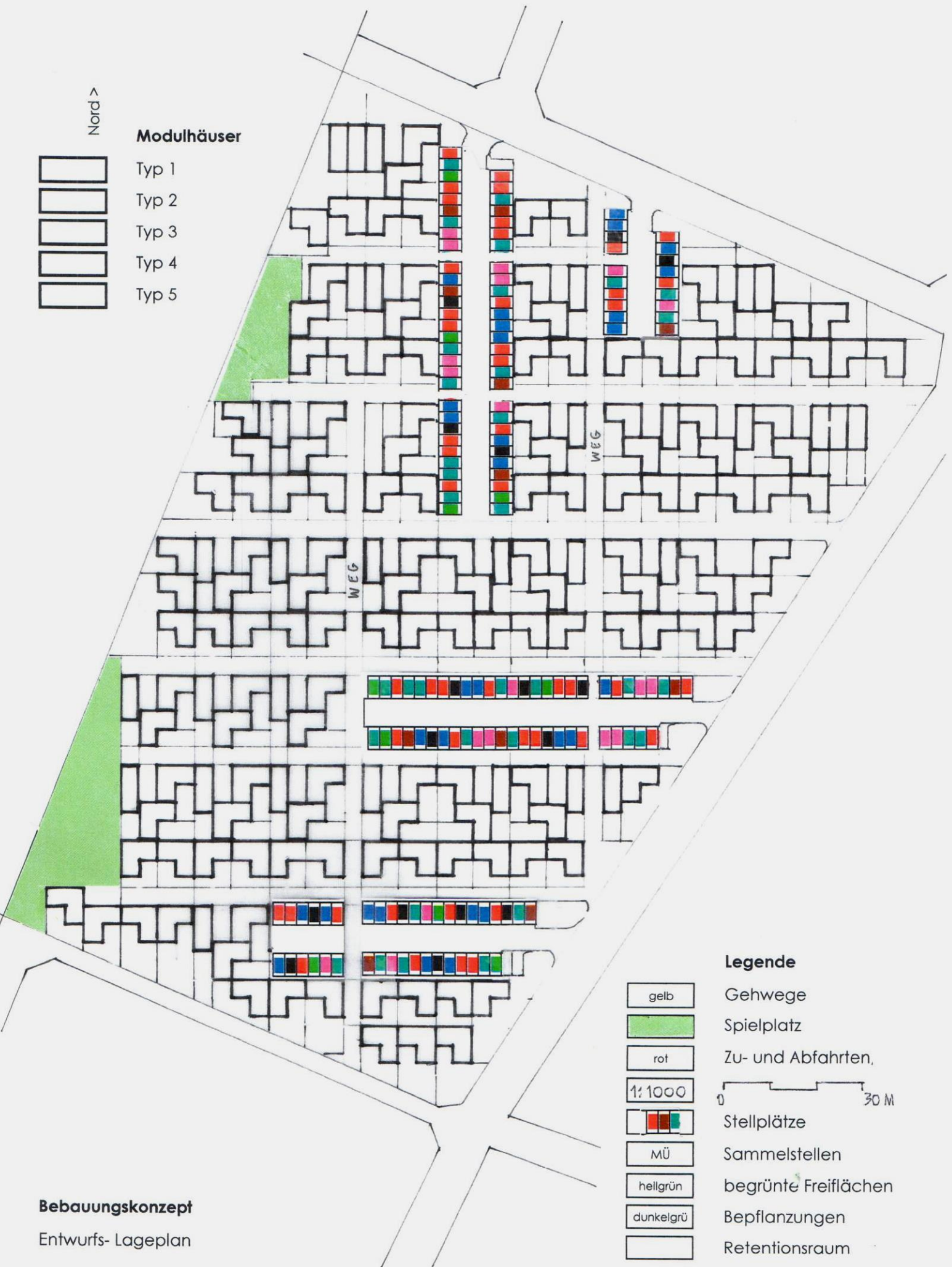


Nord >

Modulhäuser



- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5



Legende

- gelb Gehwege
- hellgrün Spielplatz
- rot Zu- und Abfahrten
- 1:1000 0 30 M
- Stellplätze
- MÜ Sammelstellen
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen
- Retentionsraum

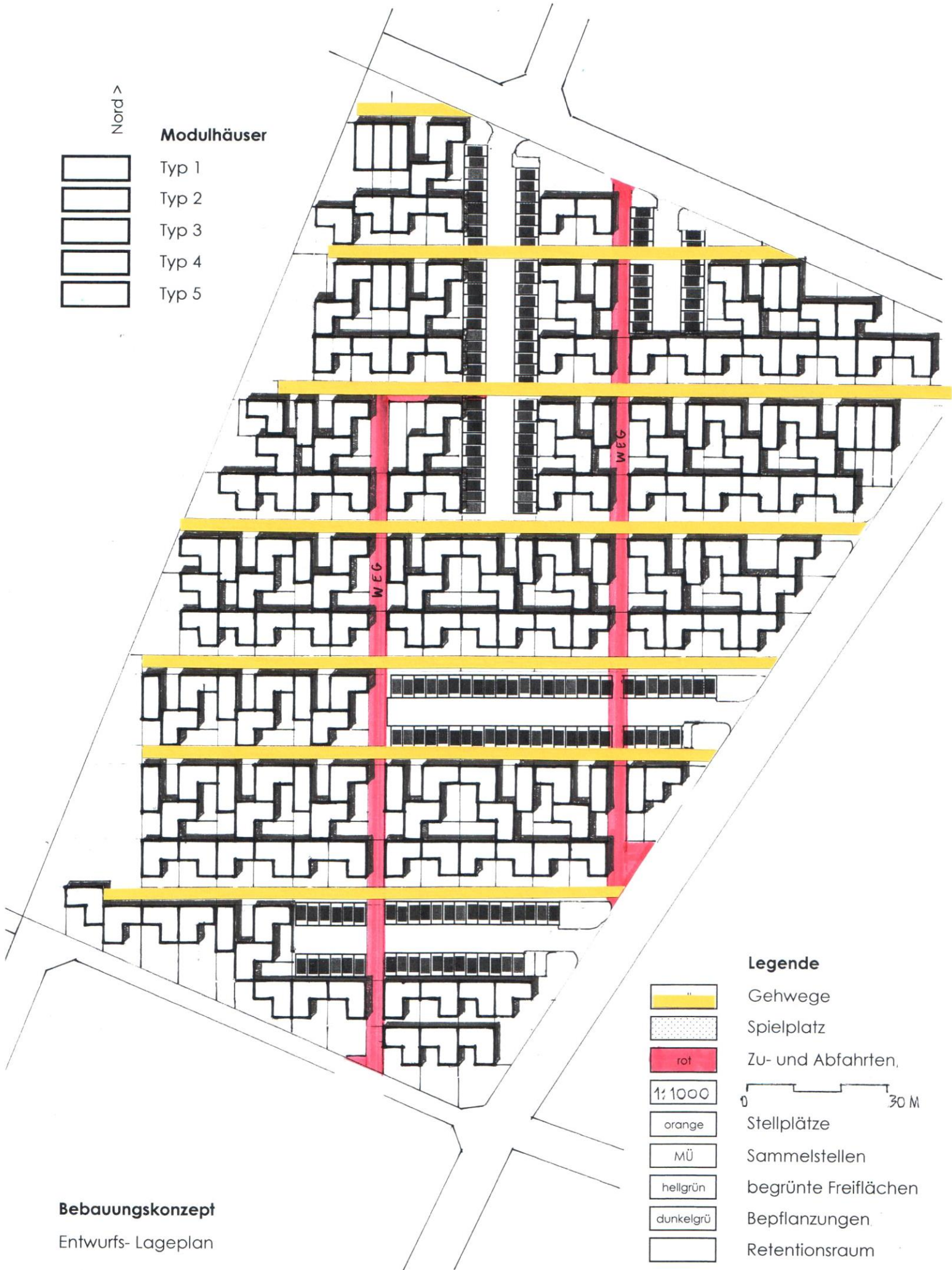
Bebauungskonzept
Entwurfs- Lageplan

Nord >

Modulhäuser



- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5



Legende

- Gehwege
- Spielplatz
- Zu- und Abfahrten,
- 1:1000 0 30 M
- Stellplätze
- Mü
- begrünte Freiflächen
- Bepflanzungen
- Retentionsraum

Bebauungskonzept

Entwurfs- Lageplan



Nord >

30



Modulhäuser

- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5

Legende

- gelb Gehwege
- Spielplatz
- rot Zu- und Abfahrten,
- 1:1000 0 30 M
- orange Stellplätze
- MÜ Sammelstellen
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen,
- Retentionsraum

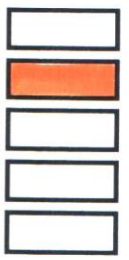
Bebauungskonzept
Entwurfs- Lageplan

Nord >

Modulhäuser

- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5

30



Legende

- gelb Gehwege
- speckle Spielplatz
- rot Zu- und Abfahrten
- 1:1000 30 M
- orange Stellplätze
- MÜ Sammelstellen
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen
- white Retentionsraum

Bebauungskonzept

Entwurfs- Lageplan

32

Nord >

Modulhäuser

- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5



Legende

- gelb Gehwege
 - Spezialplatz
 - rot Zu- und Abfahrten,
 - 1:1000
 - orange Stellplätze
 - MÜ Sammelstellen
 - hellgrün begrünte Freiflächen
 - dunkelgrün Bepflanzungen
 - Retentionsraum
- 0 30 M

Bebauungskonzept
Entwurfs- Lageplan

Nord >

Modulhäuser

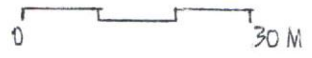
- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- 35 Typ 4
- Typ 5



Bebauungskonzept
Entwurfs- Lageplan

Legende

- gelb Gehwege
- Spielplatz
- rot Zu- und Abfahrten,
- 1:1000
- orange Stellplätze
- MÜ Sammelstellen
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen
- Retentionsraum



Nord >

Modulhäuser



- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5

45



Legende

- gelb Gehwege
- Spiegelstrich Spielplatz
- rot Zu- und Abfahrten
- 1:1000
- orange Stellplätze
- MÜ Sammelstellen
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen
- Retentionsraum



Bebauungskonzept

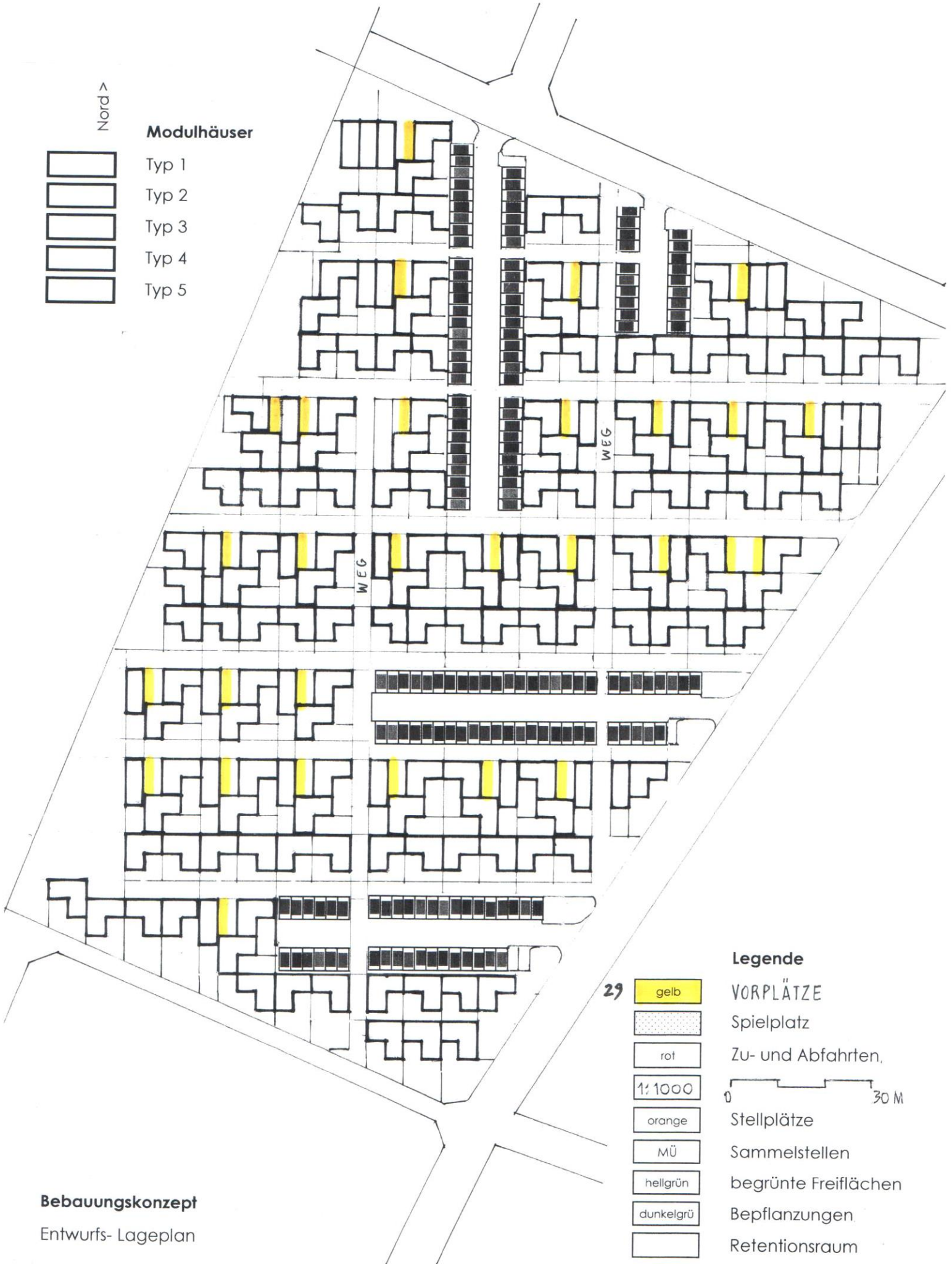
Entwurfs- Lageplan

Nord >

Modulhäuser



- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5



Legende

- 29 gelb VORPLÄTZE
- [stippled box] Spielplatz
- rot Zu- und Abfahrten,
- 1:1000 0 30 M
- orange Stellplätze
- MÜ Sammelstellen
- hellgrün begrünte Freiflächen
- dunkelgrün Bepflanzungen
- [white box] Retentionsraum

Bebauungskonzept
Entwurfs- Lageplan

Berechnungen für Bebauungsstudie mit 172 Modulhäusern in verdichteter Flachbauweise als eingeschobige Teppichbebauung mit Gartenhöfen

Grundlage: Cluster, bestehend aus den Häusern Typ 1, 2, 3, 4 und 5:

Nr.	TOP	Typ 1	Typ 2	Typ 3	Typ 4	Typ 5	Vorplatz
1	Wohnzimmer/ Kochnische	22,6	23,8	18,5	19,2	20,2	
2	Zimmer	11,9	10,5	10,5	14,8	12,8	
3	Sanitär, Bad, WC	4,4	4,6	3,4	4,9	3,9	
4	Abstellraum innen	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	
	<u>Wohnnutzfläche WNFL</u>	<u>38,9 m²</u>	<u>38,9 m²</u>	<u>32,4 m²</u>	<u>38,9 m²</u>	<u>38,9 m²</u>	
	bebaute Fläche, je	48,0 m ²	48,0 m ²	40,0 m ²	48,0 m ²	48,0 m ²	
5	Vorplatz						17,0 m ²
6	Abstellraum aussen	5,0 m ²	5,0 m ²	5,0 m ²	5,0 m ²	5,0 m ²	
7	Terrasse	6,0 m ²	6,0 m ²	6,0 m ²	6,0 m ²	6,0 m ²	
8	Grünfläche Eigengarten	26,0 m ²	26,0 m ²	18,0 m ²	21,0 m ²	21,0 m ²	
	<u>Größe d. Einzelparzelle</u>	<u>85,0 m²</u>	<u>85,0 m²</u>	<u>69,0 m²</u>	<u>80,0 m²</u>	<u>80,0 m²</u>	17,0 m ²

Gesamtrechnung:

30	Parzellen Typ 1	2.550,0 m ²	
30	Parzellen Typ 2	2.550,0 m ²	
32	Parzellen Typ 3	2.208,0 m ²	
35	Parzellen Typ 4	2.800,0 m ²	
45	Parzellen Typ 5	3.600,0 m ²	
<u>172 WE</u>			13.708

Legende

EW Einwohner
 WE Wohneinheit
 WNFL Wohnnutzfläche
 ha Hektar

parzelleneigene Zuwege, Vorplätze:

29	Vorplätze á 17m ²	493,0 m ²		
Summe Parzelleneinzelflächen mit Vorplätzen			14.201 m²	56,7 %
	172 Stellplätze	2.150,0	orange	
	238 lfm Fahrbahn Breite 6m	1.428,0	rot	
	280 lfm Zufahrt, Fahrstreifen 4m	1.120,0	rot	
	775 lfm Gehwege 2m, öffentl.	1.550,0	gelb	
	4 Müllplätze á 20m ²	80,0		
Summe Erschliessungsflächen, öffentl.			6.328 m²	25,3 %
	Spielplatzflächen	963,2 m ²		
	3.542,8 Grünflächen	3.543,0 m ²		
Summe Aussenanlagen, öffentl.			4.506 m²	18,0 %
Gesamtfläche			25.035 m²	100,0 %

100,0

Berechnungen**Summe der bebauten Flächen und der Bebauungsdichte**

30	Häuser Typ 1	1.440,0 m ²	
30	Häuser Typ 2	1.440,0 m ²	
32	Häuser Typ 3	1.280,0 m ²	
35	Häuser Typ 4	1.680,0 m ²	
45	Häuser Typ 5	2.160,0 m ²	
172	Modulhäuser	8.000,0	m²

32 % Bebauungsdichte

Summe Wohnnutzflächen

30	Typ 1	1.167,0 m ²	
30	Typ 2	1.167,0 m ²	
32	Typ 3	1.036,8 m ²	
35	Typ 4	1.361,5 m ²	
45	Typ 5	1.750,5 m ²	
172	WE	6.482,8	m² WNFL

Durchschnittlich 37,7 m² pro WEDurchschnittlich 18,8 m² pro EW

344 BewohnerInnen

Haushaltsgrößen: 2 Einwohner pro Wohneinheit (2 EW/ WE)

Dichtewerte**Nettowoohnbauand:**

A	überbaute Parzellenflächen	8.000,0 m ²	nur durch Modulhäuser überbaute Flächen jene Parzellenflächen, die nicht bebaut sind
B	nicht überbaute Parzellenflächen	5.708,0 m ²	
C	parzelleneigene Zuwege, Vorplätze	493,0 m ²	
D	parzelleneigene PKW-Stellplätze	0,0 m ²	
	Summe:	14.201,0 m ²	

gemeinsame Zubehörfächen:

E	Grünflächen	3.543,0 m ²
F	Spiel- und Sportplätze	963,2 m ²
G	Versorgungseinrichtungen, Müllpl.	80,0 m ²
	Summe:	4.586,2 m ²

innere Erschließung:

H	fließender (Fahr-)Verkehr	2.548,0 m ²
J	Fußgängerverkehr	1.550,0 m ²
K	ruhender Verkehr, Stellplätze	2.150,0 m ²
	Summe:	6.248,0 m ²

BruttowoohnbauandSumme: **25.035 m²****Wohndichte**

bezügl. Bruttowoohnbauand	137,4 EW/ha	Bruttowohndichte
bezügl. Nettowoohnbauand	242,2 EW/ha	Nettowohndichte

Wohnungsdichte

bezügl. Bruttowoohnbauand	68,7 WE/ha	Bruttowohnungsdichte
bezügl. Nettowoohnbauand	121,1 WE/ha	Nettowohnungsdichte

Geschoßflächenzahl GFZ

bezügl. Nettowoohnbauand 0,56 GFZ

Mietkosten €/m² WNFL

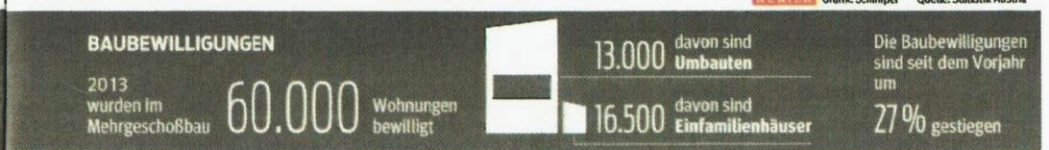
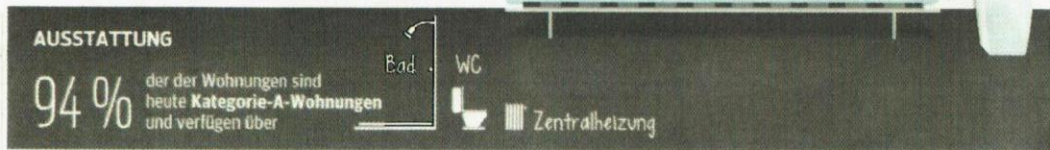
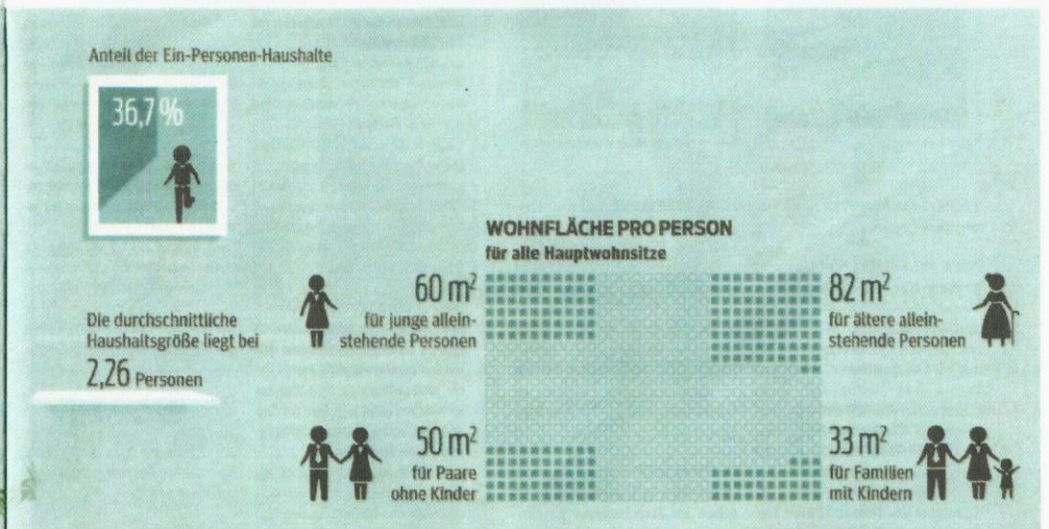
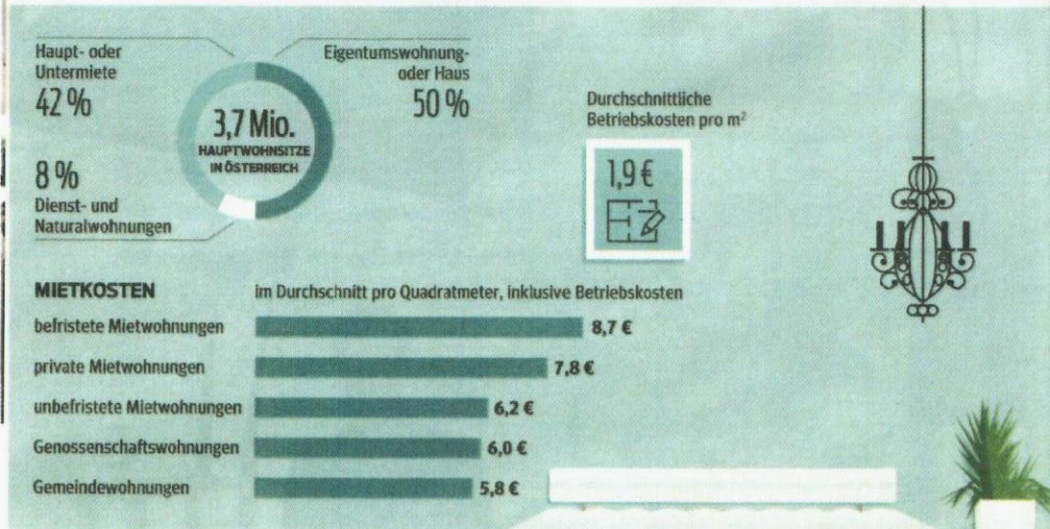
Nettomiete	5,0	71,43 %
Betriebskosten	2,0	28,57 %
	<u>7,0</u>	

Durchschnittlich 263,8 € pro WE pro Monat

Gesamtertrag €/Monat

Nettomiete	32.414,0	
Betriebskosten	12.965,6	
Summe	<u>45.379,6</u> €	für alle WNFL

So wohnt Österreich



Vor Kurzem hat die Statistik Austria mit dem „Wohnbericht 2013“ erstmals umfassende Daten zur Wohnsituation des Landes vorgelegt. Pensionisten wohnen günstiger als junge Menschen, Alleinerzieher und Familien mit Kinder sind am stärksten belastet. VON ULLA GRÖNBACHER

ÖSTERREICH ist ein Land der Mieter. Zwar beträgt die Eigentumsquote 50 Prozent, doch 42 Prozent der Österreicher sind Mieter. Die restlichen acht Prozent entfallen auf Dienstwohnungen und Liegenschaften, die ohne Entgelt vermietet werden. Das ist nach Deutschland der zweithöchste Wert in der EU. In Wien liegt die Mietquote bei 78 Prozent. Jeder Fünfte lebt in einer Genossenschaftswohnung. Während die durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen pro Einheit) langsam aber stetig abnimmt, steigt hingegen die Wohnfläche. „Heute leben 2,26 Personen auf durchschnittlich 100 Quadratmeter“, sagt Konrad Pesendorfer, Generaldirektor der

Statistik Austria. Das Burgenland weist mit 2,79 Personen die größten Haushalte auf, in der Bundeshauptstadt werden Immobilien hingegen durchschnittlich von knapp zwei Personen bewohnt. „Die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte steigt stetig“, betont Pesendorfer. Derzeit liegt der Anteil in Österreich bei 37 Prozent. In

Wien ist die Singlequote mit 46 Prozent noch höher, fast jeder Zweite lebt allein. Was das für die verschiedenen Haushalte bedeutet, hat die Statistik Austria soeben in ihrem Wohnbericht erhoben: **SINGLES UNTER 30 JAHREN** leben auf durchschnittlich 60 Quadratmeter Wohnfläche beziehungsweise zweieinhalb Zimmern. Sie sind in der Regel Mieter, die Eigentumsquote ist bei jungen Singles besonders niedrig. Sie schließen meistens befristete Mietverträge ab. Die Wohnkosten inklusive der Betriebskosten liegen bei Alleinstehenden bei rund 7,8 Euro pro Quadratmeter und Monat. **SINGLES ÜBER 60 JAHREN** leben auf durchschnittlich 82 Quadratmeter Wohnfläche oder dreieinhalb Zimmern. Sie setzen fast immer auf unbefristete Mietwohnungen. Der Anteil des Einkommens, den sie für die Wohnung ausgeben, liegt unter dem Durchschnitt und beträgt rund 23 Prozent. Ältere Singles geben im Schnitt



5,6 Euro für Miete inklusive Betriebskosten aus.

PAARE MIT KINDERN wohnen sehr häufig in Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 126 Quadratmeter, aber nur 33 Quadratmeter stehen pro Person zur Verfügung. Diese Gruppe gibt etwa 23 Prozent ihres gesamten Haushaltseinkommens für das Wohnen aus. Die Kosten betragen im Schnitt inklusive Betriebskosten 6,6 Euro pro Quadratmeter im Monat. Paare mit drei oder mehr Kindern sind überdurchschnittlich stark durch die Wohnkosten belastet.

PAARE OHNE KINDER leben überraschenderweise ebenfalls relativ häufig in Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern. Sie logieren auf durchschnittlich 100 Quadratmeter, die Wohnfläche pro Kopf beträgt 50 Quadratmeter beziehungsweise 2,1 Zimmer pro Person. Die Ausgaben inklusive Betriebskosten liegen im Schnitt ebenfalls bei 6,6 Euro pro Quadratmeter im Monat.

ALLEINERZIEHER müssen ebenfalls etwas tiefer in Tasche greifen. Sie geben im Durchschnitt 31 Prozent ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen inklusive Betriebskosten aus. □

WOHNUNGSPREISE

Salzburg ist laut Statistik Austria das teuerste Pflaster in Österreich und hat Vorarlberg und Tirol hinter sich gelassen. Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage sind vor allem Baugründe in städtischen Lagen in Salzburg Mangelware. Pro Quadratmeter muss man hier mit 825 Euro rechnen. Neue Eigentumswohnungen liegen bei rund 4304 Euro pro Quadratmeter und für gebrauchte Eigentumswohnungen muss man etwa 2800 Euro bezahlen. Der teuerste Stadtteil ist das Nonntal.

MIETE UND BETRIEBSKOSTEN
pro m² im Durchschnitt

Salzburg	8,1 €
Vorarlberg	7,5 €
Tirol	7,3 €
Wien	6,9 €
ÖÖ	6,3 €
Steiermark	6,3 €
NÖ	6,0 €
Kärnten	5,4 €
Burgenland	4,8 €

„Überbelegte Wohnungen

Vlasta Zucha, Wohnstatistikerin der Statistik Austria, nimmt im Interview Stellung

Wie zufrieden sind die Österreicher mit ihrer Wohnsituation?
Das hängt von vielen Faktoren ab. Generell lässt sich sagen, dass Eigentümer mit höherem Einkommen und Bewohner in kleineren Gemeinden zufriedener mit ihrer Wohnung sind als Mieter, Personen mit niedrigerem Einkommen und Bewohner von größeren Städten. Schlechte Wohnqualität und eine subjektiv empfundene hohe Kostenbelastung wirken sich auf die Zufriedenheit negativ aus.

Die durchschnittliche Miethöhe in Österreich beträgt ohne Betriebskosten 4,8 Euro pro Quadratmeter im Monat. geht aus den Daten der Statistik Austria hervor. Mietinteressenten, die in Wien keine Wohnung unter zehn Euro pro Quadratmeter finden, sind einigermassen erstaunt über diese Zahlen.

Das ist ein Durchschnitt über alle Hauptmietwohnungen in Österreich, enthalten sind Alt- und Neuverträge, geförderte und private Wohnungen. Sieht man sich einzelne Teilbereiche an, wird der Gesamtwert gut nachvollziehbar. Im nicht geförderten Bereich liegen die Mieten bei rund 7,8 Euro pro Quadratmeter inklusive Betriebskosten. In Haushalten mit neueren Verträgen, die erst höchstens fünf Jahre alt sind, liegen die Kosten in privaten Bereich bei 8,7 Euro pro Quadratmeter im Monat. In Haushalten mit neueren, befristeten Verträgen, liegt die Miete bei über neun Euro pro Quadratmeter.

Wer ist von den hohen Kosten in Österreich am meisten betroffen?
Mieter von privaten Wohnungen sind stärker betroffen als Mieter in Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Regional gesehen sind die Mieten in Salzburg am teuersten, gefolgt von Vorarlberg und Tirol. Bei den Be-

triebskosten ist Wien am teuersten. Jüngere Menschen, die erst vor Kurzem eine Wohnung angemietet haben, sind stärker betroffen als ältere Menschen, die schon seit vielen Jahren in einer Wohnung leben.

Warum sind befristete Verträge im Durchschnitt höher als unbefristete, obwohl für die Befristung ein Abschlag gesetzlich vorgeschrieben ist?
Das hat damit zu tun, dass befristete Mietverträge einen Pool von sich erneuernden Verträgen darstellen, die stetig steigenden Preise schlagen sich hier nieder. Viele unbefristete Verträge sind im geförderten Bereich zu finden, diese Objekte werden zum einen länger bewohnt und sind zum anderen von Grund auf günstiger. Dadurch sind die derzeit unbefristet bewohnten Wohnungen günstiger als jene, die mit einem befristeten Vertrag bewohnt werden.

Es gibt 148.000 Haushalte im Durchschnitt in Österreich, die überbelegt sind. Welche sind davon betroffen?
Überbeleg ist ein städtisches Phänomen, weil hier der Wohnraum knapp ist. Dabei werden Grenzen, wie viel Platz einer Person zur Verfügung stehen sollte, unterschritten. In Wien gibt es doppelt so viele überbelegte Wohnungen wie im österreichischen Durchschnitt. Einfamilienhäuser sind selten betroffen, weil hier mehr Platz zur Verfügung steht. Generell sinkt die Zahl der überbelegten Objekte, weil die Fläche pro Kopf steigt und die Anzahl der Ein-Personen-Haushalte zunimmt.

Die Wohnfläche pro Haushalt lag 2013 bei 100 Quadratmeter. Wird dieser Wert weiter steigen?
Die zur Verfügung stehende Fläche

sind ein städtisches Phänomen“

zu den Themen Miete, Wohnzufriedenheit, Singlehaushalte und Wohnungsneubau. VON JÜRGE CHRISTANDL (FOTOS) UND ULLA GRÜNBACHER (TEXT)



Vlasta Zucha ließ die Ergebnisse unterschiedlicher Befragungen wie den Mikrozensus (20.000 befragte Haushalte pro Quartal), die europäische Erhebung EU-SILC (jährlich 6000 befragte Haushalte), die Gebäude- und Wohnungszählung sowie die Baumaßnahmenstatistik (Baubewilligungen) in die Statistik miteinfließen

variiert stark je nach Haushaltstyp. Eigentümer von Einfamilienhäusern haben mit durchschnittlich 140 Quadratmeter den meisten Platz zur Verfügung, gefolgt von Wohnungseigentümern mit rund 84 Quadratmeter. In Gemeindewohnungen sind es im Schnitt 61 Quadratmeter, in Genossenschaftswohnungen 71 Quadratmeter und in privat vermieteten Objekten 72 Quadratmeter. Wenn sich die Entwicklung so fortsetzt, könnte die Wohnfläche weiter

langsam steigen – die durchschnittlichen Steigerungen scheinen im längeren Zeitverlauf aber von Jahr zu Jahr immer geringer auszufallen.
Wie sind die Wohnungen in Österreich ausgestaltet?
Im Jahr 1994 verfügte erst 75 Prozent der Wohneinheiten über die höchste Ausstattungskategorie, heute sind bereits knapp 93 Prozent der Liegenschaften Kategorie-A-Wohnungen. Sie sind mit Bad und WC in der Woh-

nung sowie Zentralheizung ausgestattet. Das ist natürlich positiv, allerdings sind gleichzeitig mit dem hohen Standard die Wohnungspreise gestiegen. In Wien gibt es noch die meisten Kategorie-D-Wohnungen. In Tirol ist der Anteil an Kategorie-B-Wohnungen am größten, was auf die Beheizung der Wohnungen mit Einzelöfen zurückzuführen ist.
In den vergangenen Jahren wurden zu wenige neue Wohnungen gebaut. Ist aus

Ihrer Sicht eine Trendumkehr in diesem Bereich zu erwarten?
Im Jahr 2013 wurden im Mehrgeschoßwohnungsbau rund 60.000 Wohnungen genehmigt. Die Baubewilligungen sind im Vergleich zu 2012 um 27 Prozent gestiegen, wobei zwischen 2011 und 2012 ein deutlicher Rückgang an Bewilligungen zu beobachten war – die hohe Steigerung basiert also auf einem zwischenzeitlich niedrigeren Wert.
www.statistik.at