

Kurzfassung

Der Wunsch nach leistbarem Wohnraum ist in der gegenwärtigen Zeit so bedeutend wie nie zuvor. Die kontinuierlich steigenden Wohn- und Mietpreise verwehren so manchen Bevölkerungsschichten die Chance einer vertretbaren Wohnausstattung. Vor allem der soziale Wohnbau, welcher in seinem ursprünglichen Anliegen, Wohnungen für das Existenzminimum zu schaffen sich konträr zu einem Wohnen des gehobenen Mittelstandes entwickelt. Aufgrund dieser tendenziellen Entwicklung wird für Teile der Gesellschaft der Zugang zum leistbaren Wohnraum erschwert. Meine Arbeit versteht sich als ein Teil einer angestrebten Sammlung von Forschungsarbeiten, die sich mit dem Themenkomplex Kostenreduktion auseinandersetzt. Um die derzeit wichtigsten Kostentreiber im Wohnbau herauszufiltern, wurden Interviews mit einzelnen Vertretern von Wohnbaugesellschaften sowie mit Herstellern und Anbietern von Baumaterialien geführt. Darauf aufbauend erfolgte eine Bestandsaufnahme der im Umfeld des Wohnbaus entstehenden Kosten. Diese gliedern sich nach dem bauzyklischen Ablauf in Teilbereiche wie Grundstücksbeschaffung, Zusatzkosten aufgrund aktueller Normen und Gesetze sowie der Materialwahl. Mithilfe einer retrospektiven Herangehensweise werden diese drei ausgewählten Akteure und dessen untergeordnete Elemente im Fundus der Baukosten gesondert überprüft. Das Ziel dieser Masterarbeit ist es, die komplexen Kostentreiber aufzuzeigen und diese in weiterer Folge als Fundament für Einsparungsmöglichkeiten im sozialen Wohnbau zu verwenden.

Abstract

The wish for a more affordable housing market is contemporarily is at an all time high. The continuous increase in housing cost and rental charges deny some members of society the chance for a justifiable living area. This concern is most present in the social housing market. At its core, social housing was targeted at people living in subsistence, but has since developed contrary to the upscale middle class. As a result, to this trend an ever increasing part of society is being denied access to affordable living space. This thesis is meant to be part of a larger collection of research papers all dedicated to reducing costs in the housing sector. To analyze the full spectrum of costs involved in constructing residential buildings interviews with housing agencies and manufacturers of construction material were being conducted. The information gathered by this process lead to a more sophisticated cost analysis, which was subdivided into the following categories: Land procurement, extra costs dependent on laws and norms as well as the choice of construction materials. With the help of a retrospective approach these three actors, their subordinate elements and their influence on the building costs will be examined. This master thesis aims to highlight the complex cost drivers and furthermore use the gathered information as a foundation for reducing the costs associated with social housing.