

SABOS KOMBOHUS

SENKUNG DER BAUPREISE UM 25 %



SABO GESAMTVERBAND GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN SCHWEDENS

SABOs Kombohus – Senkung der Baupreise um 25%

Schweden zählt ca. 9,7 Million Einwohner und 4,6 Millionen Wohnstätten, davon ca. 1,4 Millionen Mietimmobilien. SABO (Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen Schwedens) ist der Verband von Schwedens kommunalen öffentlichen Wohnungsunternehmen. Unsere rund 300 Mitgliedsunternehmen verwalten insgesamt dabei ca. 725.000 Wohnungen. Das öffentliche Wohnungswesen stellt ca. 20 % des gesamten Wohnbestandes in Schweden und macht damit die Hälfte des Mietsektors aus. Jeder siebte Schwede wohnt im öffentlichen Wohnungsbau, der für jedermann zugänglich ist.

Kommunale Wohnungsunternehmen sind in ganz Schweden zu finden und stellen für den schwedischen Wohnungsmarkt lokal und national wichtige Akteure dar. Der Jahresumsatz von SABO-Unternehmen beträgt 52 Milliarden SEK. Insgesamt zählen sie rund 12.000 Mitarbeiter. Bei den meisten öffentlichen Wohnungsunternehmen handelt es sich um Aktiengesellschaften im Besitz der kommunalen Behörden.

SCHWEDENS WOHNUNGSMARKT

In Schweden sind die kommunalen Behörden dafür zuständig, Wohnraum für die Einwohner zu schaffen. Die gemeindeeigenen Wohnungsunternehmen sind das Hilfsmittel der Gemeindebehörden um sicherzustellen, dass den Einwohnern der Gemeinden guter Wohnraum zur Verfügung steht. Die kommunalen Unternehmen haben im Laufe der Jahre fortlaufend Wohnraum geschaffen und – neben privaten Akteuren – Wohnraum für alle Märkte errichtet.

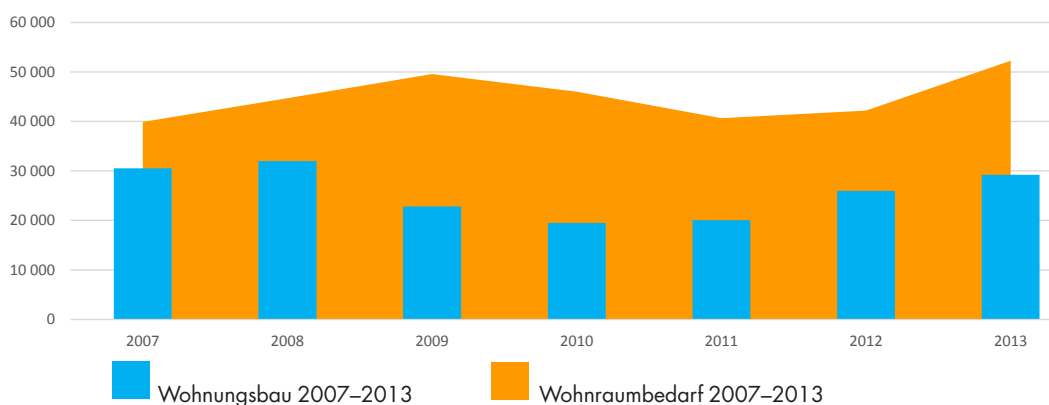


Abb. 1. Übersicht über Wohnungsbau und Wohnraumbedarf im Verhältnis zum Bevölkerungsanstieg in den Jahren 2007 bis 2013. Quelle: Schwedisches Statistisches Zentralamt, Überarbeitung: SABO

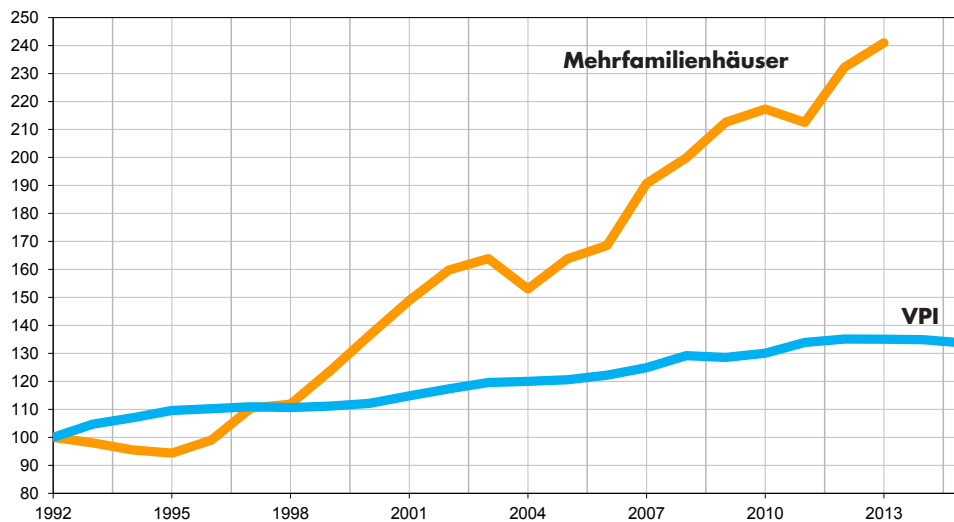


Abb. 2. Übersicht über die Preisentwicklung beim Bau neuer Mehrfamilienhäuser und Schwedens allgemeine Preisentwicklung gemäß Verbraucherpreisindex (VPI). Quelle: Schwedisches Statistisches Zentralamt

Auf dem schwedischen Wohnungsmarkt lastet ein beträchtlicher Druck. In großen Teilen Schwedens herrscht ein Mangel an Wohnraum, vorrangig in den Ballungsräumen. Schweden gehört in der EU zu den Ländern mit dem höchsten Urbanisierungsgrad.

Es kommen nur sehr wenige neue Wohnstätten hinzu, obwohl die Einwohnerzahl stark zunimmt und dies voraussichtlich auch weiterhin tun wird. Prognosen von SABO, die auf Informationen des schwedischen Statistischen Zentralamts beruhen, weisen auf einen akuten Mangel an Wohnraum hin. Zwischen 2008 und 2013 wurden ca. 150.000 Wohnungen in Schweden gebaut. Gemessen am Bevölkerungsanstieg in diesem Zeitraum hätten dies 276.000 Wohnungen sein müssen. Dabei ist zu bedenken, dass die Wirtschaftskrise die Entstehung neuen Wohnraums hemmte. Abgesehen von dieser Begründung herrscht derzeit ein Mangel an 126.000 Wohnungen, die noch zum künftigen Baubedarf hinzuzurechnen sind. Des Weiteren müssen wir 310.000 Wohnungen errichten, um dem bevorstehenden Bevölkerungsanstieg in den nächsten sechs Jahren Rechnung zu tragen. Dies entspricht insgesamt einem Bedarf von 436.000 neuen Wohnungen, die bis Ende 2020 zur Verfügung stehen müssen.

Jedoch ist das Preisniveau im schwedischen Baugewerbe sehr hoch, da die Preise seit Mitte der 90er-Jahre wesentlich stärker angestiegen sind als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Der Bau eines Mehrfamilienhauses kostet aktuell zweieinhalb mal mehr als Mitte der 90er-Jahre, während andere Preise im selben Zeitraum um nur 30 % gestiegen sind.

Statistiken von Eurostat zufolge hat Schweden die höchsten Baukosten in der EU. Der Wohnungsbau liegt hier preislich 70 % über dem europäischen Durchschnitt. Nur in Norwegen und Schweiz ist das Bauen in Europa teurer.

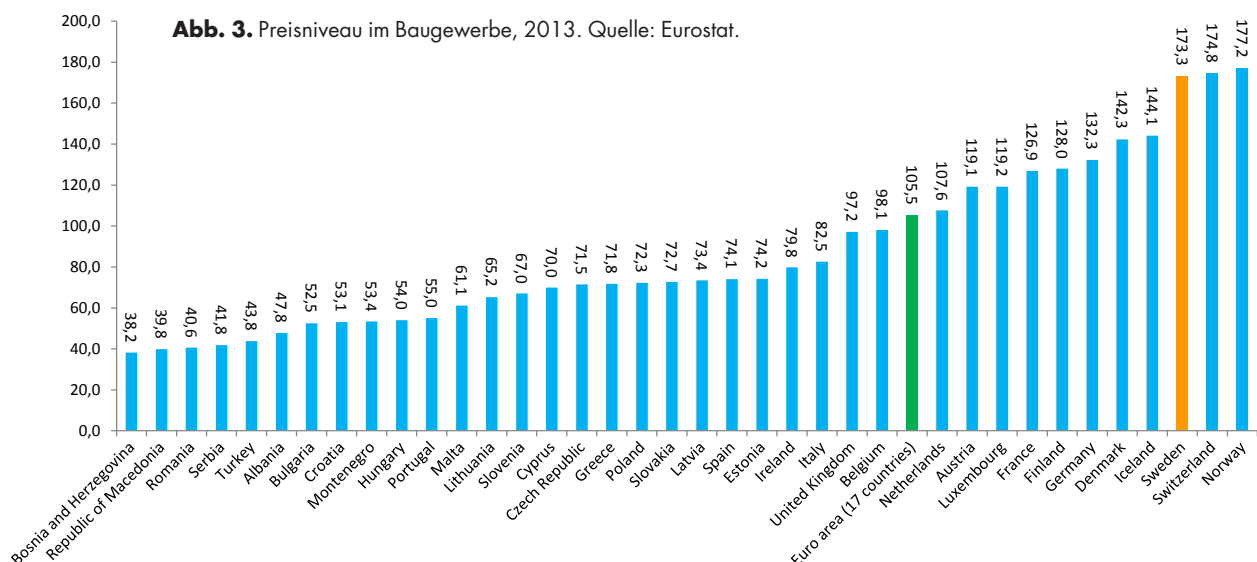


Abb. 3. Preisniveau im Baugewerbe, 2013. Quelle: Eurostat.

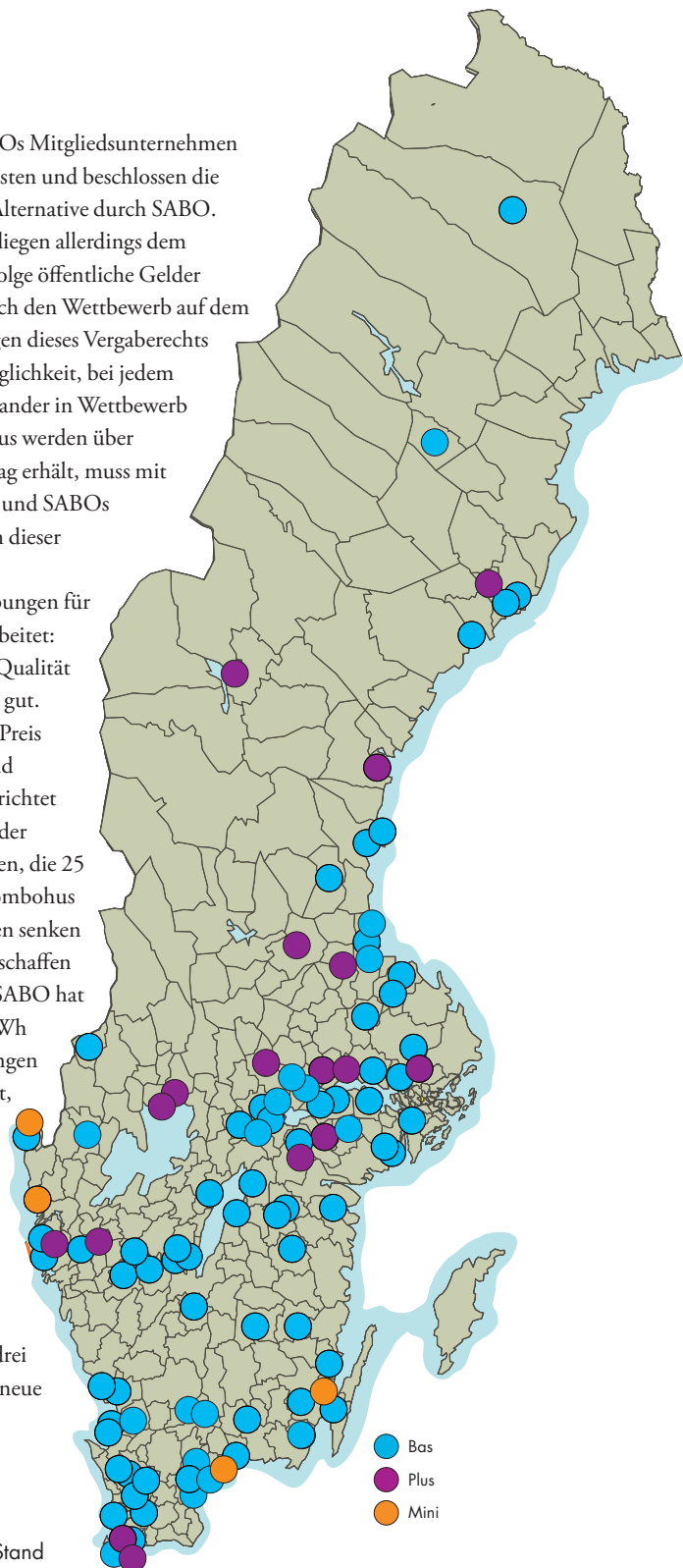
SABOS KOMBOHUS

Gegen Ende der Nullerjahre erkannten SABOs Mitgliedsunternehmen die Ursache für die übermäßig hohen Baukosten und beschlossen die Ausarbeitung einer guten und bezahlbaren Alternative durch SABO. Kommunale Wohnungsunternehmen unterliegen allerdings dem schwedischen Vergaberecht (LOU), demzufolge öffentliche Gelder bestmöglich einzusetzen sind, indem man sich den Wettbewerb auf dem jeweiligen Markt zunutze macht. Die Auflagen dieses Vergaberechts bieten Bauunternehmen gleichzeitig die Möglichkeit, bei jedem öffentlichen Auftrag gleichberechtigt miteinander in Wettbewerb zu treten. Die Aufträge für SABOs Kombohus werden über Ausschreibungen vergeben. Wer den Zuschlag erhält, muss mit SABO ein Rahmenabkommen abschließen, und SABOs Mitglieder in Schweden können im Rahmen dieser Abkommen Aufträge vergeben.

SABO hat drei solcher Rahmendausschreibungen für schlüsselfertige Mehrfamilienhäuser ausgearbeitet: für SABOs Kombohus Bas, Plus und Mini. Qualität und Energieeffizienz all dieser Gebäude sind gut. Die Gebäude können zu einem festgelegten Preis (zzgl. MwSt. und Kosten für Grundstück und Gründungsarbeiten) überall in Schweden errichtet werden. Die Preise wurden bereits im Laufe der Vergabe festgelegt und entsprechen Baukosten, die 25 % unter dem Kostendurchschnitt liegen. Kombohus ist der beste Beweis dafür, dass sich Baukosten senken lassen und dass sich günstiger Wohnraum schaffen lässt, der für mehr Menschen bezahlbar ist. SABO hat mit Kombohus hohe Energieauflagen (65 kWh in Klimazone 3) verknüpft. Trotz dieser strengen Auflagen haben die Bauunternehmen gezeigt, dass sie Gebäude zu einem geringeren Preis errichten können.

SABOs Kombohus wurde in Schweden gut aufgenommen. Durch die Vereinfachung von Bauprojekten können nun auch Mitgliedsunternehmen bauen, die dies seit Langem nicht mehr getan haben. Prognostiziert wird, dass mit diesen drei Rahmendausschreibungen insgesamt 11.000 neue Wohnungen entstehen.

Standorte, an denen der Bau von Kombohus aufgenommen bzw. abgeschlossen wurde. Stand Dezember 2014.



KOMBOHUS BAS

Kombohus Bas ist als ergänzendes Wohnbauprojekt vorgesehen. Das heißt, dass hierbei Mehrfamilienhäuser in bereits vorhandenen Wohngebieten entstehen, sodass essenzielle Infrastruktur gemeinsam genutzt werden kann. Die Gebäude umfassen 2-4 Geschosse mit insgesamt 8-6 Wohnungen und einem Fahrstuhl. Möglich ist der Bau in ganz Schweden zu einem feststehenden Preis von 12.000 SEK pro m² Nutzfläche, zzgl. MwSt. und Kosten für Grundstück und Gründungsarbeiten. Prognostiziert wird der Bau von ca. 3.000 neuen Wohnungen über ganz Schweden verteilt.



SABOs Kombohus Bas in Trelleborg vom Bauunternehmen JSB AB.



SABOs Kombohus Bas in Halmstad vom Bauunternehmen JSB AB.

KOMBOHUS PLUS

Bei SABOs Kombohus Plus handelt es sich um kleinere Wohnblöcke mit 5-8 Geschossen und der Möglichkeit zur Integration von Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Hierbei wird darauf abgezielt, den Mitgliedsunternehmen die Schaffung von Wohnraum in der Nähe urbaner Zentren zu vereinfachen. Die Gebäude umfassen Wohnungen unterschiedlicher Größe, von 1 bis 4 ZKB. Mit drei Bauunternehmen wurden Rahmenabkommen vereinbart, demzufolge diese Gebäude zu einem feststehenden Preis von 13.000 SEK pro m² Nutzfläche, zzgl. MwSt. und Kosten für Grundstück und Gründungsarbeiten, ermöglicht werden. Prognostiziert wird der Bau von ca. 5.000 neuen Wohnungen über ganz Schweden verteilt.



SABOs Kombohus Plus in Sundsvall vom Bauunternehmen NCC.

KOMBOHUS MINI

SABOs Kombohus Mini kommt dem Bedarf nach kleinen platzoptimierten Wohnungen entgegen, die sich für verschiedene Zielgruppen eignen – von Studenten bis hin zu Rentnern. Die Gebäude lassen sich mit 2-6 Geschossen bauen und bieten Platz für Wohnungen mit einem (35 m²) oder zwei Zimmern (45 m²). Rahmenabkommen mit drei Bauunternehmen bieten SABOs Mitgliedsunternehmen die Möglichkeit, diese Gebäude zu einem feststehenden Preis von 14.000 SEK pro m² Nutzfläche, zzgl. MwSt. und Kosten für Grundstück und Gründungsarbeiten zu bauen. Prognostiziert wird der Bau von ca. 3.000 neuen Wohnungen über ganz Schweden verteilt.



SABOs Kombohus Mini vom Bauunternehmen Peab PGS AB.

SABOS KOMBOHUS

SENKUNG DER BAUPREISE UM 25 %

SABO (Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen Schwedens)

ist der Verband für Schwedens kommunale öffentliche Wohnungsunternehmen. Unsere rund 300 Mitgliedsunternehmen verwalten insgesamt ca. 725.000 Wohnungen. Das öffentliche Wohnungswesen stellt ca. 20 % des gesamten Wohnbestandes in Schweden und macht damit die Hälfte des Mietsektors aus. Jeder siebte Schwede wohnt im öffentlichen Wohnungsbau, der für jedermann zugänglich ist.

Gegen Ende der Nullerjahre erkannten SABOs Mitgliedsunternehmen die Ursache für die übermäßig hohen Baukosten und beschlossen die Ausarbeitung einer guten und bezahlbaren Alternative durch SABO. Kommunale Wohnungsunternehmen unterliegen dem schwedischen Vergaberecht, und die Aufträge für SABOs Kombohus werden über Ausschreibungen vergeben. Wer den Zuschlag erhält, muss mit SABO ein Rahmenabkommen abschließen, und SABOs Mitglieder in Schweden können im Rahmen dieser Abkommen Aufträge vergeben.

SABO hat drei solcher Rahmendausschreibungen für schlüsselfertige Mehrfamilienhäuser ausgearbeitet: SABOs Kombohus Bas, Plus und Mini. Qualität und Energieeffizienz all dieser Gebäude sind gut. Die Gebäude können zu einem festgelegten Preis (zzgl. MwSt. und Kosten für Grundstück und Gründungsarbeiten) überall in Schweden errichtet werden. Die Preise wurden bereits im Laufe der Vergabe festgelegt und entsprechen Baukosten, die 25 % unter dem Kostendurchschnitt liegen. Kombohus ist der beste Beweis dafür, dass sich Baukosten senken lassen und dass sich günstiger Wohnraum schaffen lässt, der für mehr Menschen bezahlbar ist. SABO hat mit Kombohus hohe Energieauflagen (65 kWh in Klimazone 3) verknüpft. Trotz dieser strengen Auflagen haben die Bauunternehmen gezeigt, dass sie Gebäude zu einem geringeren Preis errichten können.

SABOs Kombohus wurde in Schweden gut aufgenommen. Durch die Vereinfachung von Bauprojekten können nun auch Mitgliedsunternehmen bauen, die dies seit Langem nicht mehr getan haben. Prognostiziert wird, dass mit diesen drei Rahmendausschreibungen insgesamt 11.000 neue Wohnungen entstehen.

