

Wohnungsbewertungssystem - Planungstool

Grundlage des WBS-Planungstools ist eine Excel-Tabelle, die 3 Blätter umfasst, von denen zwei zur Erfassung der Werte für die sogenannten Harten sowie die Weichen Faktoren dienen. Das dritte Blatt beinhaltet die Bewertung und speist sich aus den eingegebenen Informationen der anderen beiden Blätter. Der hier verortete "Gebrauchswert Harte und Weiche Faktoren" erlaubt es auf einen Blick festzustellen, ob der der Eingabe zu Grunde liegende Entwurf die Vorgaben der HOWOGE erfüllt, oder ob Anpassungsbedarf besteht.

Für diese Informations-PDF wurde die Tabelle mit Beispielwerten befüllt, um ihre Funktionsweise zu veranschaulichen.

Ausschnitt aus der Layoutvorlage für die harten Faktoren, die von den Planern zu befüllen ist. Die verschiedenen Wohnungen werden nach einem Farbcode markiert und sind so leicht prüfbar.



Bewertung

Harte Faktoren und Weiche Faktoren

Gebrauchswert Harte Faktoren (gewichtete Gesamtpunktzahl / Summe Wichtigung) = 1,43

Gebrauchswert Weiche Faktoren (gewichtete Gesamtpunktzahl / Summe Wichtigung) = 1,64

Gebrauchswert Harte und Weiche Faktoren = 1,53

Erläuterung zur Bewertung des Gebrauchswertes:

Der Mindeststandard wurde erfüllt =2
 Vom Mindeststandard wurde abgewichen zwischen 1 und 2
 Der Mindeststandard wurde nicht erfüllt <1

Harte Faktoren

Wohnungsmix (%-Anteil)						
	Soll	Plan	Abweichung	Wichtung	Punkte	Gewichtet
1-Zi.-Wohnung	20%	22%	12%	3	0	0
1,5-Zi.-Wohnung	10%	11%	7%	3	1	3
2-Zi.-Wohnung	15%	15%	3%	3	2	6
2,5-Zi.-Wohnung	0%	0%	0%	0	0	0
3-Zi.-Wohnung	25%	26%	5%	3	1	3
3,5-Zi.-Wohnung	0%	0%	0%	0	0	0
4-Zi.-Wohnung	15%	15%	3%	3	2	6
5-Zi.-Wohnung	10%	11%	6%	3	1	3
				18	7	21

Durchschnittliche Wohnungsgröße						
	Soll	Plan	Abweichung	Wichtung	Punkte	Gewichtet
1-Zi.-Wohnung	32	32	0%	2	2	4
1,5-Zi.-Wohnung	39	40	3%	2	1	2
2-Zi.-Wohnung	48	48	0%	2	2	4
2,5-Zi.-Wohnung	56	0	100%	0	0	0
3-Zi.-Wohnung	70	70	0%	2	2	4
3,5-Zi.-Wohnung	78	0	100%	0	0	0
4-Zi.-Wohnung	91	91	0%	2	2	4
5-Zi.-Wohnung	100	100	0%	2	2	4
				12	11	22

Weiche Faktoren

Möblierbarkeit nach Raumgruppen			
	Wichtung	Punkte	Gewichtet
Raumgruppe 1	3	1,55	4,64
Raumgruppe 2	2	1,64	3,27
Raumgruppe 3	1	1,91	1,91
	6	5,09	9,82

Wohnungsbewertungssystem

Weiche Faktoren

Hier werden die im Entwurf vorgesehenen Wohnungstypen eingetragen. Diese stehen dann bei der Erfassung der einzelnen Wohnungen im Blatt "Harte Faktoren" als Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung.

Vorgaben

Blau hinterlegte Zellen sind vom Planer auszufüllen!

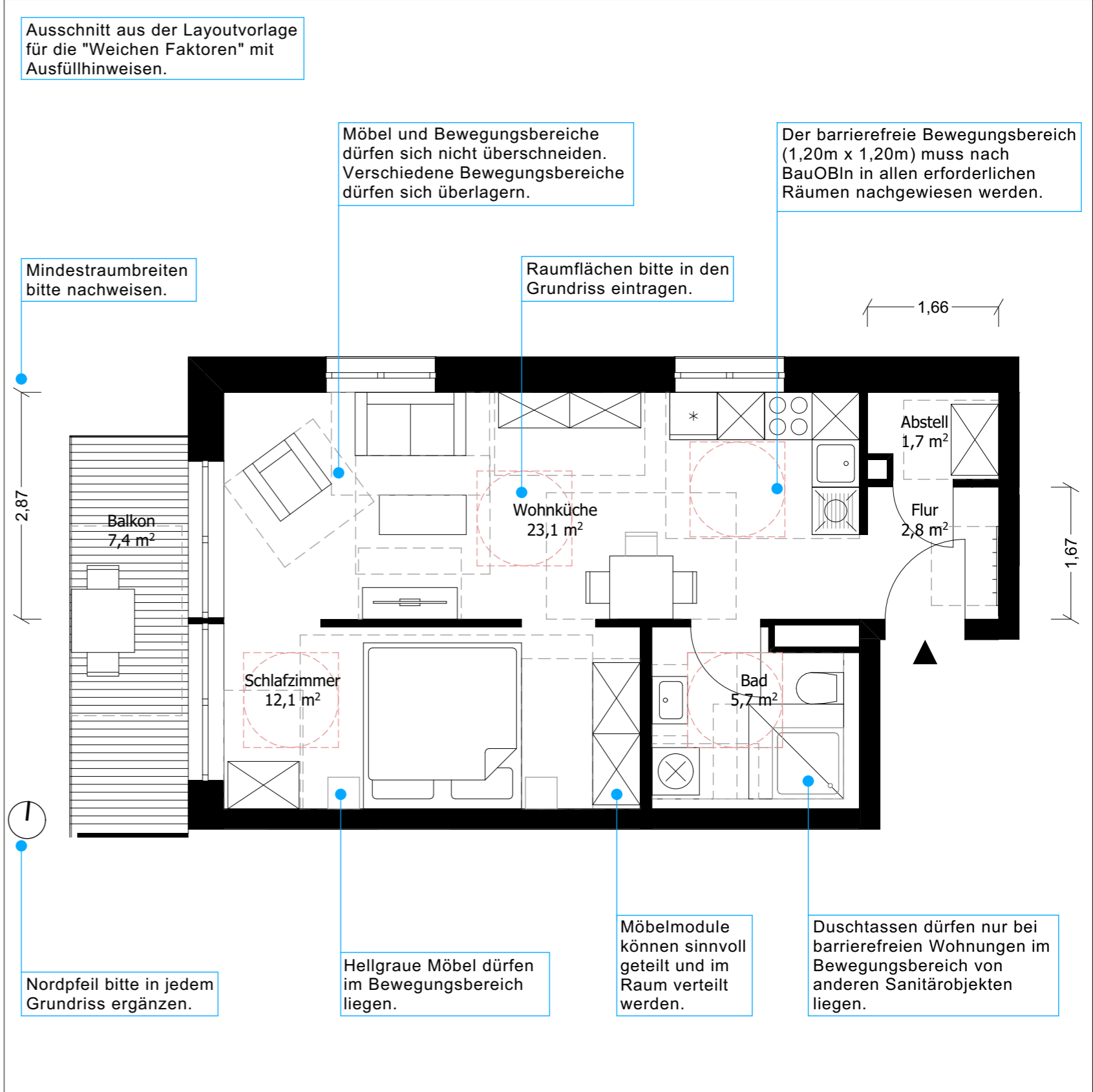
Bezeichnung Wohnungstyp		Typ	A_1_1	A_1_2	A_1_3			
1-Zi.-Wohnung	Plan m ²		33	28,5	37,6			
1,5-Zi.-Wohnung	Plan m ²	A_1.5_1	40					
2-Zi.-Wohnung	Plan m ²	A_2_1	48,5	47,5				
2,5-Zi.-Wohnung	Plan m ²							
3-Zi.-Wohnung	Plan m ²	A_3_1	74,5	67	61			
3,5-Zi.-Wohnung	Plan m ²							
4-Zi.-Wohnung	Plan m ²	A_4_1	91					
5-Zi.-Wohnung	Plan m ²	A_5_1	99,5					

Weiche Faktoren

Wohnungstyp	Whg. Summe in m ²		Anzahl fehlender Module			Punkte			
	Soll	Plan	RG1	RG2	RG3	RG1	RG2	RG3	
1-Zi.Wohnung	26 - 36								
A_1_1		33	0	0	0	2	2	2	
A_1_2		29	2	1	0	0	1	2	
A_1_3		38	0	0	0	2	2	2	
1,5-Zi.Wohnung	33 - 45								
A_1.5_1		40	0	2	0	2	0	2	
2-Zi.Wohnung	39 - 54								
A_2_1		49	0	0	0	2	2	2	
A_2_2		48	0	0	0	2	2	2	
2,5-Zi.Wohnung	46 - 63								
3-Zi.Wohnung	59 - 82								
A_3_1		75	0	0	0	2	2	2	
A_3_2		67	1	0	0	1	2	2	
A_3_3		61	2	1	1	0	1	1	
3,5-Zi.Wohnung	66 - 92								
4-Zi.Wohnung	70 - 104								
A_4_1		91	0	0	0	2	2	2	
5-Zi.Wohnung	79 - 119								
A_5_1		100	0	0	0	2	2	2	
						Ø	1,5	1,6	1,9

In dieser Tabelle wird erfasst wie viele der vorgegebenen Möbelmodule in den Grundrissen untergebracht werden konnten. Bei einem fehlenden Modul wird noch mit gelb, ab dem zweiten mit rot bewertet.

Aufteilung und Wichtung der Raumgruppen:
 RG 1: Wohnzimmer, Küchen, Wohnküchen, Bäder (3 Punkte)
 RG 2: Schlafzimmer, weitere Aufenthaltsräume, Flure (2 Punkte)
 RG 3: Balkon- und Terrassenflächen (1 Punkt)



Harte Faktoren

Vorgaben der HOWOGE

Stand:
 Version: V. 2.7.3

Blau hinterlegte Zellen sind vom Planer auszufüllen!

Kennzahlen		Anrechenbare Balkon- und Terrassenflächen	
	Prozent		Prozent
GRZ	0,2	Balkone	50%
GFZ	1,4	Loggien	50%
BGF in m²	2500	Terrassen EG	50%
Faktor	0,8	Terrassen DG	50%
Nutzbare Wohnfläche in m² (Soll)	2.000,00		

Den Planern ist es nur möglich die dafür vorgesehenen, blau hinterlegten Felder zu befüllen. Die restlichen Felder sind gesperrt.

Die Zeilen für ,5-Zimmer-Wohnungen sowie für die innovativen Wohnformen lassen sich je nach Bedarf ein- oder ausklappen.

Zusammenfassung

	Soll	Anzahl	Plan	Anzahl	Abweichung
1-Zimmer-Wohnung		13	13	0	
1,5-Zimmer-Wohnung		5	5	0	
2-Zimmer-Wohnung		6	6	0	
3-Zimmer-Wohnung		7	7	0	
4-Zimmer-Wohnung		3	3	0	
5-Zimmer-Wohnung		2	2	0	
Summe		36	36	0	

Soll Wfl. in m²	Plan Wfl. in m²	Abweichung in m²	Soll Wfl. in %	Plan Wfl. in %	Abweichung in %
400,00	420,30	20,30	20%	22%	12%
200,00	200,00	0,00	10%	11%	7%
300,00	289,00	-11,00	15%	15%	3%
500,00	493,00	-7,00	25%	26%	5%
300,00	273,00	-27,00	15%	15%	-3%
200,00	199,00	-1,00	10%	11%	6%
1.900,00	1874,30	-25,70	95%	100%	5%

Soll Anzahl förderf.	Plan Anzahl förderf.	Soll Wfl. förderf.	Plan Wfl. förderf.	Soll Anz. barrierefrei	Plan Anz. barrierefrei
	0		420,30		13
	0		200,00		5
	0		289,00		6
	0		493,00		7
	0		0,00		3
	0		199,00		2
0	0	0	1601,30	0	36

Informationen zur Wohnungsbauförderung - Planangaben					
Anzahl gesamt	Wfl. gesamt	Anzahl gefördert	Wfl. gefördert	Anzahl freifin.	Wfl. freifin.
13	420,30	7	0,00	6	420,30
5	200,00	3	0,00	2	200,00
6	289,00	3	0,00	3	289,00
7	493,00	4	0,00	3	493,00
3	273,00	0	0,00	3	273,00
2	199,00	1	0,00	1	199,00
36	1874,30	18	0,00	18	1874,30
0	0,00			0	0,00
36	1874,30	18	0,00	18	1874,30

Innovative Wohnungstypen	Soll	Plan
Gesamt	36	36

Soll Wfl. in m²	Plan Wfl. in m²	Abweichung in m²	Soll Wfl. in %	Plan Wfl. in %	Abweichung in %
100,00	-100,00		5%	#DIV/0!	
2.000,00	1874,30	-125,70	100%	100%	0%

Durchschnittliche Wohnungsgröße			
gesamt	Wfl. gefördert	Wfl. freifin.	Wfl. gesamt
52,06	0,00	104,13	1874,30

Summe Wfl. in m² (Plan)	1874
Anzahl d. WE (Plan)	36
Wfl. m²/WE (Plan)	52

Bemerkungen:

Wohnungsnr.	Typ	Haus	Etage	Whg. Summe m²		Wohnraum (1)		Küche (2)		Wohnküche (3)		Schlafraum (4)		0,5 Zimmer (11)		3. Zimmer (5)		4. Zimmer (5)		5. Zimmer (5)		Wannenbad (6)		Duschbad (7)		Wannenbad mit separater Dusche (8)		Abstell		Flur (10% v. Summe Zimmer) (9)		Balkon / Terrasse (5% - 10% v. Summe beh. Wfl.) (10)		barrierefrei		förderfähig		gefördert
				Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	Soll	Plan	
1-Zi.-Wohnung																																						
Whg. 1	A	1.1	A	1	26	36	13	15	4,5	8,5	17,5	23,5													4	6			1	1,5			2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 2	A	1.1	A	2			14,0		8,0																5,0			2,0		2,9	2,0	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 3	A	1.1	A	3			14,0		8,0																5,0			2,0		2,9	2,0	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 4	A	1.1	B	1			14,0		8,0																5,0			2,0		2,9	2,0	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 5	A	1.1	B	2			14,0		8,0																5,0			2,0		2,9	2,0	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 6	A	1.2	A	1			13,0		5,0																5,0			1,0		2,4	2,5	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 7	A	1.2	A	2			13,0		5,0																5,0			1,0		2,4	2,5	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 8	A	1.2	B	1			13,0		5,0																5,0			1,0		2,4	2,5	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 9	A	1.2	B	2			13,0		5,0																5,0			1,0		2,4	2,5	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 10	A	1.2	B	3			13,0		5,0																5,0			1,0		2,4	2,5	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 11	A	1.3	A	3																					5,0			1,6		3,3	3,0	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 12	A	1.3	B	2																					5,0			1,6		3,3	3,0	2,0	4,0	ja	ja	X		
Whg. 13	A	1.3	B	3																					5,0			1,6		3,3	3,0	2,0	4,0	ja	ja	X		
Durchschnitt					32	32,0																																
2-Zi.-Wohnung																																						
Whg. 19	A	2.1	A	1	39	54	12	15	4,5	8,5	16,5	23,5	13	15											4	6			1	1,5			2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 20	A	2.1	A	2																						5,0			2,0		4,2	4,5	2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 21	A	2.1	A	3			16,0		8,0																	5,0			2,0		4,2	4,5	2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 22	A	2.1	B	1																						5,0			2,0		4,2	4,5	2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 23	A	2.1	B	2																						5,0			2,0		4,2	4,5	2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 24	A	2.2	B	3			16,0		8,0																	5,0			2,0		4,2	4,5	2,0	4,0	ja	ja	X	
Durchschnitt					48	48,0																																
3-Zi.-Wohnung																																						
Whg. 25	A	3.1	A	1	59	82	16	20	6	9,5	22	29,5	13	15			8	13							4	6			1	1,5			2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 26	A	3.1	A	2																						5,0			2,5		6,7	6,0	2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 27	A	3.2	A	3																						5,0			2,0		6,0	5,0	2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 28	A	3.2	A	3																						5,0			2,0		6,0	5,0	2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 29	A	3.1	B	1																						5,0			2,5		6,7	6,0	2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 30	A	3.1	B	2																						5,0			2,5		6,7	6,0	2,0	4,0	ja	ja	X	
Whg. 31	A	3.3	B	3																						5,0			2,0		5,5	4,0	2,0	4,0	ja	ja	X	
Durchschnitt					70	70,0																																
4-Zi.-Wohnung																																						
Whg. 32	A	4.1	A	3	70	104	19	27	6	10	25	37	13	15			8	13							4	6			1	1,5			3,0	4,0	ja	nein		
Whg. 33	A	4.1	B	3			26,0		9,0																	5,0			3,0		8,3	6,0	2,0	4,0	ja	nein		
Whg. 34	A	4.1	B	3			26,0		9,0																	5,0			3,0		8,3	6,0	2,0					