

Ausblick und Checkliste

Damit dieser Leitfaden (oder Teile daraus) auch einfach in der Praxis eingesetzt werden kann, wurden einzelne Tools und Hilfsmittel entwickelt. Das Wichtigste besteht in der auf den folgenden Seiten abgebildeten »Checkliste Nachhaltiges Immobilienrating«, die gleichzeitig die operative Kurzfassung dieses Leitfadens darstellt.

Dabei wurde versucht, mehr oder minder alle als wichtig erachteten Aspekte einer qualitativ hochwertigen Projektbeschreibung der im Leitfaden enthaltenen Kriteriengruppen

- MARKT
- STANDORT
- OBJEKT
- CASH-FLOW
- ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

in Form eines einfachen Berichtsformulars zusammen zu fassen. Diese Checkliste kann sowohl für die Entwicklung neuer Immobilien als auch für die Beschreibung bestehender Bauwerke verwendet werden.

Ein weiteres Hilfsmittel besteht in Form eines einfachen Berechnungstools, welches neben den Errichtungs- und Finanzierungskosten auch den laufenden Betriebsaufwand und damit auch den Energieverbrauch eines Gebäudes berücksichtigt.

Dieses Berechnungstool wird ebenso wie die Checkliste auf der Webseite des Projektes zur Verfügung gestellt. Womit wir beim dritten und für die Praxis wahrscheinlich wichtigsten Hilfsmittel von Immo-Rate sind: Unter www.ecology.at/immorate finden Sie alle Ergebnisse zum kostenlosen Download. Die dort verfügbaren Inhalte ermöglichen die unkomplizierte Verwendung der genann-

ten Hilfsmittel, beinhalten gleichzeitig den gesamten Leitfaden in Form von PDF-Dateien und verweisen gleichzeitig auf zahlreiche weitere Quellen, Institutionen und Programme im Bereich der nachhaltigen Immobilienentwicklung.

Ausblick: Die Zukunft des Bauens ist nachhaltig!

Alle Trends, Förderbestimmungen und internationalen Entwicklungen in Form von absehbaren rechtlichen Rahmenbedingungen der Europäischen Union weisen in eine Richtung: Der Wohnbausektor steht vor einem neuen Qualitätssprung in Richtung des Nachhaltigen Bauens. Österreich kann hier nicht zuletzt auch aufgrund der Programmlinie »Haus der Zukunft« auf umfassende Vorbereitungsarbeiten verweisen, welche nun für die Praxis aufbereitet und umgesetzt werden müssen. Wenn es gelingt, diese Know-How Vorteile zu nutzen, dann besteht für Österreich die große Chance der europäischen Etablierung als InnovationsträgerIn einer neuen Bauwirtschaft. Dafür ist die enge Zusammenarbeit aller relevanten AkteurInnen des Bauens notwendig. Immo-Rate ist ein Beispiel dafür und verfolgt ein zentrales Ziel: Die Entwicklung des Bausektors zu einem leistungsfähigen und zukunftsbezogenen Wirtschaftsbereich, der in wirtschaftlicher, sozialer und umweltbezogener Art nachhaltig gestaltet ist. Wir hoffen, dass der vorliegende Leitfaden dafür eine wertvolle Grundlage darstellt.

Checkliste Kriteriengruppe 1 »Markt«

In der folgenden Checkliste wird nicht zwischen nationalen und regionalen Kriterien unterschieden. In der Argumentation ist es dennoch sinnvoll auf beide Aspekte einzugehen. Gegenstand der Checkliste sind die regionalen Marktaspekte.

1.1. Höhere Gewalt

Besteht in der Region das Risiko von Naturgefahren, der Belästigung durch Emissionen (z.B. Flugverkehr) oder vergleichbaren Einwirkungen »höherer Gewalt«?

Kein Risiko

Risiko folgender Art vorhanden:

1.2. Soziodemografische Entwicklung

Welche demografische Ausgangssituation ist in der Region (Vorschlag für Gebietsabgrenzung: Bezirk oder Standortgemeinde mit angrenzenden Gemeinden) anzutreffen? Welche zukünftige Entwicklung ist zu erwarten? Gehen Sie bei Ihrer Beschreibung bitte auf folgende Aspekte ein: Bevölkerungszahl, Altersgruppen, Ausbildung, durchschnittliches Einkommen, Haushaltsgrößen. Nimmt ihre Immobilie Rücksicht auf diese Entwicklung?

Wenn ja, wie:

1.3. Wirtschaftliche Situation und Attraktivität

Liegt die Immobilie in einer Region mit wirtschaftlicher Konzentration? Wie ist die Arbeitsmarktsituation? Benennen Sie bitte die Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftsklassen, die aktuelle Arbeitsmarktsituation (Arbeitslosenrate) und falls vorhanden auch absehbare Trends der Region.

1.4. Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen

Wurden auf die länderspezifischen Förderbestimmungen am Objektstandort Rücksicht genommen? Welche Förderungen sollen in Anspruch genommen werden? Welche rechtlichen Rahmenbedingungen sind zusätzlich relevant?

1.5. Immobilienmarkt

Welche Rahmenbedingungen findet der Immobilienmarkt in der Region vor? Dokumentieren Sie bitte folgende Informationen: Entwicklung der Grundstückspreise, generelle Nachfragesituation / bekannte Wartezeiten beim Wohnungsbau, durchschnittliche Miet-/Kaufpreise von Wohnimmobilien in der Region. Wurden eigene Marktanalysen bei der Projektentwicklung durchgeführt? Wenn ja, fügen Sie diese bitte der Projektdokumentation an.

Checkliste »Kriteriengruppe 2: Standort

2.1. Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzerzielgruppe

Entspricht die Umgebungsnutzung der Objektart und Nutzerzielgruppe? Sind Beeinträchtigung durch die Umgebungsnutzung zu erwarten? Beschreiben Sie bitte die Umgebungsnutzung auch dann, wenn keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Folgende Beeinträchtigungen sind denkbar:

- Industrie und Gewerbe in der Nähe (Geruch, Lärm,...)
- Publikumsintensive öffentliche/private Nutzungen mit regem Individualverkehr (auch Parkplätze)
- Emissionsintensive Verkehrsbauten (Autobahn, Schienenverkehr, Flugschneisen,...)
- Hochspannungsleitungen, Funkmasten und vergleichbare Einrichtungen

2.2. Image/Ruf des Quartiers und der Adresse

Wurde eine Analyse des Quartiersimage durchgeführt? Entspricht das Image des Quartiers der Objektart und Nutzerzielgruppe? Bitte dokumentieren Sie Ihre diesbezüglichen Überlegungen.

2.3. Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier

Nachhaltige Wohnbauten befinden sich in direkter Nähe (300 bis 500 Meter) zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs mit hoher Netzqualität.

- Liegt die Immobilie in 300-500 Metern Wegdistanz zu einem ÖV-Anschluss? Distanz in Metern:
- Liegt die Immobilie in Nähe eines höherwertigen ÖV-Anschlusses? Distanz in Metern:

Wurde in der Projektentwicklung auf folgende Aspekte Wert gelegt?

- Ruhender Verkehr
- Erschließungsqualität im Fußgänger- und Radverkehr
- Barrierefreiheit

Weisen Sie bitte Ihre Angaben mit entsprechenden planlichen Darstellungen nach.

2.4. Qualität der Nahversorgung

In welcher Entfernung liegt die Immobilie zu den folgenden Einrichtungen für Freizeit und Erholung?:

- Sporteinrichtungen; Distanz in Metern:
- Grünraum; Distanz in Metern:
- Lokale; Distanz in Metern:
- Einrichtungen zur Freizeitgestaltung; Distanz in Metern:
- Kulturellen Einrichtungen; Distanz in Metern:

In welcher Entfernung liegt die Immobilie zu den folgenden Nahversorgungseinrichtungen?

- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Supermarkt); Distanz in Metern:
- Bildung (Kindergarten, Schulen, ...); Distanz in Metern:
- Medizin/Soziales (ÄrztInnen, Altenbetreuung, ggf. Jugendeinrichtungen); Distanz in Metern:
- Öffentliche Verwaltung und Versorgung (Ämter, Post usw.); Distanz in Metern:

2.5. Höhere Gewalt

Sind Gefährdungspotenziale aus den folgenden Umwelteinflüssen ausgeschlossen? Wenn nicht, welche Maßnahmen werden ergriffen?

- Hochwasser
- Muren / Lawinen
- Geologische Stabilität / Erdbebensicherheit
- ökologische Altlasten / Immissionsbeeinträchtigungen jeder Art

Checkliste Kriteriengruppe 3 »Objekt«

3.1. Architektur und Bauweise

- Wurde die ästhetische und gestalterische Qualität des Objekts durch einen entsprechenden Wettbewerb oder ein anderes Auswahlverfahren sicher gestellt? Wenn ja, dokumentieren Sie bitte das Ergebnis des Verfahrens.
- Ist die städtebauliche Einbindung gewährleistet? Weisen Sie die Einbindung mittels entsprechender Plandokumente nach.
- Wurde bei der Gebäudeentwicklung verstärkt auf den Einsatz nachwachsender Rohstoffe Rücksicht genommen? Gibt es für die eingesetzten Konstruktionen Qualitätsnachweise durch unabhängige Institutionen (z.B.: IBO Bauteilkatalog)? Wurde der OI3-Index berechnet?

Weisen Sie bitte alle Aspekte mit entsprechenden Dokumenten nach.

3.2. Ausstattung des Objektes und der Wohnungen

Welche wohnungsbezogenen Ausstattungskriterien sind vorhanden?

- Balkon, Terasse, wohnungseigener Freiraum
- Begehbare Abstellräume
- Komfortbad
- Holz-/Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Zentrale TV Anlagen bzw. Breitbandzugang

Welche objektbezogenen Ausstattungskriterien sind vorhanden?

- Garten zur Mitbenutzung
- Gemeinschaftsraum, Hobbyraum
- Kinderspielplatz
- Sauna, Dampfbad, Solarium, Fitnessraum
- Freibad, Hallenbad

3.3. Objektzustand

Befindet sich das Objekt, die Ausstattung sowie die Aussenanlagen in markttypischen Standards? Dieses Kriterium ist eigentlich in erster Linie für Bestandsobjekte vorgesehen, erweist sich aber auch immer mehr für Neubauten sinnvoll. Dokumentieren Sie bitte folgende Aspekte:

- Erreichen der Gleichgewichtsfeuchte im Mauerwerk vor Bezug
- Fertigstellung der Außenanlagen und allgemeinen Ausstattung vor Bezug
- Luftdichtheit, Vermeidung von Bauwerksschäden

3.4. Technische Grundstücksqualität

- Realisierung wirtschaftlicher Dichtewerte bei Aufrechterhaltung der Grundversorgung mit Frei- und Grünflächen?
- Kurze Erschließungslängen, wirtschaftliche Erschließung des Objekts und der einzelnen Wohnungen
- Nachweis der Stellplätze für Autos und Fahrräder (in Form versperrbarer, überdachter Abstellplätze)

Dokumentieren Sie bitte alle Aspekte mit Hilfe planlicher Darstellungen samt Erläuterung.

Fortsetzung Seite 78

Checkliste Kriteriengruppe 3 »Objekt«

3.5. Umweltperformance des Objektes

Welche Maßnahmen für die Steigerung der Umweltqualität des Objektes wurden getroffen? Welches Konzept zur Energieversorgung wurde gewählt? Welche Art der Qualitätssicherung wurde verwendet?

Energie

- Heizwärmebedarf in kWh/m²,a:
- Nachweis der Luftdichtheit mit Blower Door Test
- Solarkollektoren zur Warmwassererwärmung / zur Heizungsunterstützung
- Art der Wärmeversorgung: Gasbrennwert, Ölbrennwert, Fernwärme, Pellets, Erdwärmetauscher usw.
- Liegt eine Berechnung der künftigen Energiekosten vor?

Umweltverträglichkeit von Baustoffen, Konstruktionen und Oberflächen

- Nachweis der Umweltperformance mittels OI3-Index?
- Vermeidung von PVC?
- Nachweis der Umweltqualitäten der verwendeten Materialien mittels Zertifikaten (natureplus, Umweltzeichen, öbox, ixbau,...)

Qualität der Innenraumluft (Kontrollierte Be- und Entlüftung)

- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Vermeidung lösemittelhaltiger Anstriche, Oberflächenbehandlung und Kleber
- Messung der Innenraumluftqualität nach Fertigstellung

Besitzt das Gebäude einen der folgenden Qualitätsnachweise?

- Gebäudezertifikat von klima:aktiv haus
- Gebäudezertifikat von TQB - Total Quality Building
- Gebäudezertifikat regionaler Herkunft, wie z.B. öbox

3.6. Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption

Welche Aspekte des Gebäudes erhöhen dessen Wirtschaftlichkeit (auch in Zukunft)?

- Modulare Grundrisse (flexible Innenwände)
- Möglichkeit zur Wohnungszusammenlegung (flexible Wohnungstrennwände)
- Vorsorge für technische Nachrüstung in den Wohnungen (Leerverrohrungen, Bus-System)
- Vorsorge für technische Nachrüstung des Objekts (Leerverrohrungen, Reserven Steigleitungen)

Bitte dokumentieren Sie alle genannten Aspekte der Kriteriengruppe 3 mittels textlicher und planlicher Darstellungen. Denken Sie bitte dabei aber auch daran, dass Sie Ihre Projektdokumentation übersichtlich gestalten müssen: Umfassende technische Erläuterungen sind fehl am Platz und sollten erst dann vorgelegt werden, wenn diese auch verlangt werden. Auch aus diesen Gründen empfiehlt sich die Verwendung von Gebäudezertifikaten als Nachweis der (ökologischen) Qualität eines Gebäudes.

Checkliste Kriteriengruppe 4 »Cash-Flow«

4.1. Mieter-/NutzerInnensituation

Benennen Sie bitte die Zielgruppe(n) ihres Wohngebäudes und beziehen Sie sich dabei auf die Aussagen zur soziodemografischen Entwicklung (1. Markt). Folgende Fragestellungen sind zusätzlich relevant:

- Wie werden die Zielgruppen angesprochen (Vermarktungs- und Vertriebsoptionen)
- Wurde bereits eine zielgruppenspezifische Kalkulation der Einnahmen/Ausgaben aus dem Objekt durchgeführt?
- Ist ein heterogener Mietermix zur Risikoreduktion vorhanden, der im Vermarktungsplan auch so angesprochen wird?

4.2. Wertsteigerungspotential

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass nachhaltigen Wohnbauten in den nächsten Jahren bedeutendes Wertsteigerungspotential zugesprochen werden kann. Argumentieren Sie bitte in diesem Zusammenhang folgende Aspekte:

- Passen die Grundstückspreise, Erschließungsqualität sowie Wohnumfeldqualität zusammen?
- Sind die zu erwartenden geringeren Energiekosten ausreichend dokumentiert?
- Wird das Objekt hinsichtlich seiner Qualitäten auch über das eigene Marketing hinaus vermarktet (z.B. in Form von Qualitätszertifikaten, Auszeichnungssystemen, usw.)?

4.3. Marktgängigkeit/Wiedervermietbarkeit

Es ist zu erwarten, dass nachhaltige Wohnbauten in den nächsten Jahren besondere Marktgängigkeit bzw. Wiedervermietbarkeit zugesprochen werden kann. Argumentieren Sie bitte in diesem Zusammenhang mit starkem Bezug auf ihre Immobilie folgende Aspekte:

- Welche Konkurrenzsituation mit anderen Wohnangeboten ist am Standort gegeben? Wie wird damit umgegangen?
- Ist die Zielgruppe Ihres Wohnbaus gegenwärtig und auch in Zukunft am Standort vorhanden? Wie flexibel kann Ihr Objekt auf den Wechsel von Zielgruppen reagieren?

4.4. Leerstand/Vermietungsstand

Dieses Kriterium ist nur bei Bestandsobjekten relevant. Bei Neuplanungen können bereits erfolgte Vermarktungserfolge ins Treffen geführt werden (Vormerklisten, bereits getätigte Absichtserklärungen, Zusagen).

4.5. Bewirtschaftungskosten

Nachhaltige Wohnbauten zeichnen sich insbesondere durch deutlich niedrigere Energiekosten aus.

- Wurden die Energiekosten mit unterschiedlichen Szenarien berücksichtigt und kommuniziert?
- Sind diese Vorteile ausreichend dokumentiert?

4.6. Drittverwendungsfähigkeit

Ist eine Drittverwendung (sowohl subjektiv als auch objektiver Art) gewährleistet?

- Dimensionierung der Deckenkonstruktion erlaubt Nutzungsänderungen
- Grundkonstruktion mit leicht austauschbaren Subsystemen
- Raumhöhen größer gleich 2,75 m
- Kapazität an Versorgungsschächten, Versorgungsleitungen nur in als fix betrachteten Wänden
- Elektroinstallation mittels BUS-System oder ausreichende Kapazität an Leerverrohrung
- Beschreibung von baulichen und haustechnischen Maßnahmen für Nutzungsänderungen vorhanden

Checkliste Kriteriengruppe 5 »Entwicklungspotenzial«

5.1. Vermietung und Verkauf

Bei Bestandsobjekten sind diese Kriterien anhand der Realsituation zu benennen. Bei Neubauten wird die fiktive Fertigstellung des Objekts mit den in den voran gegangenen Kriteriengruppen angenommen und daraufhin einer Verwertung zugeführt. Besonders relevant sind hier die folgenden Aspekte:

- Berechnungen der zu erwarteten Mieten bzw. Verkaufserlöse. Beziehen Sie in ihre Berechnungen jedenfalls verschiedene Szenarien ein: Gute Auslastung / Durchschnittliche Auslastung / Unterdurchschnittliche Auslastung. Gehen Sie niemals von einer sofortigen Vollauslastung aus, außer sie können diese durch entsprechende vertragliche Sicherstellungen belegen.
- Beachtung des Realisierungszeitraums. Neben den grundsätzlichen Überlegungen zur erzielbaren Auslastung empfiehlt sich die Beachtung der Zeitkomponente: Gehen Sie dabei von einem realistischen Fertigstellungstermin aus und verteilen Sie ggf. ihre Auslastung ansteigend auf zwei bis drei Jahre nach dem Fertigstellungszeitpunkt. Auch wenn Sie von einer Vollauslastung nach Fertigstellung ausgehen, bewegen Sie sich dann in ihrer Analyse auf der »sicheren Seite«.

5.2. Planung und Verkauf

Die Qualität eines Objekts hängt nicht zuletzt von der Qualitätssicherung in der Planungs- und Errichtungsperiode ab. Besonders relevante Aspekte sind hier:

Fächerübergreifende Planungsteams - Benennen Sie die Zuständigkeiten zu folgenden Fachbereichen und verweisen Sie auf entsprechende Referenzen und Erfahrungen der damit befassten Personen:

- Architektur / Bauleitplanung / Bauaufsicht
- Bauphysik
- Statik
- Haustechnik
- Freiraumplanung
- laufende Qualitätssicherung und Kostenkontrolle

Teil der Qualitätssicherung können auch hier wiederum umfassende Gebäudezertifikate sein.

5.3. Herstellung und Kosten

Letztendlich ist der Herstellungsprozess der entscheidende Faktor für die real auftretenden Kosten. Wesentliche Aspekte sind hier:

- Qualitätskontrolle während des Baus und nach der Fertigstellung:
 - Schallmessungen
 - Messungen der Innenraumluftqualität
 - Wärmebrückenfreiheit und Luftdichtheit
 - Blower Door Test
 - Thermografie
- Laufende Kostenkontrolle, laufendes Zeitmanagement

Abschließend sollte eine gesamthafte Risikoeinschätzung erfolgen, die von folgender Kernfrage ausgeht: Wurden alle Risikopotenziale betrachtet? Wenn nein, wo gehört nachgebessert?

Checkliste »Immo-Rate« - Allgemeine Tipps

Die Umsetzung folgender Empfehlungen führt aus der Sicht der AutorInnen von Immo-Rate zu qualitativ hochwertigen Ergebnissen:

1. Halten Sie sich kurz!

Auch wenn die hier vorgestellte logische Struktur auf den ersten Blick sehr umfangreich erscheinen mag, muß die Projektdokumentation knapp und prägnant erfolgen. Umfassende technische Ausführungen oder planliche Darstellungen sind ebenso fehl am Platz wie Hochglanzbroschüren mit wunderschönen Images ohne inhaltlichen Hintergrund. Eine gute Projektbeschreibung wird eine Kurzfassung besitzen und in der Langfassung nicht mehr als 15 Seiten beanspruchen.

2. Folgen Sie der logischen Struktur!

Die Grundlage für diesen Leitfaden liefert das international etablierte und von der TEGoVA entwickelte Projekt- und Markttratingsystem. Die darin enthaltenen Kriterien stehen stellvertretend für die meisten Immobilienratingsysteme, in denen sie mehr oder weniger gleich oder leicht unterschiedlich lautend vertreten sind. Aspekte von Markt, Standort, Objekt, Qualität des Immobilien Cash-Flows und letztlich des gebäudespezifische Entwicklungspotenzial entsprechen vielleicht nicht der Logik von vielen KollegInnen der Bauwirtschaft (die gerne mit dem Objekt beginnen), sind aber aus der Sicht einer qualitativ hochwertigen Immobilienentwicklung mehr als nachvollziehbar.

3. Verschweigen Sie nichts!

Nur wenige Objekte werden in allen Bewertungskategorien beste Qualitätskriterien vorweisen können. Das ist nicht weiter verwunderlich: Die hier vorgestellten Kriterien und Empfehlungen für »beste Qualität« folgen höchsten Ansprüchen. Wenn Ihr Objekt diesen Ansprüchen nicht gerecht wird, dann vermeiden Sie trotzdem das bewusste Ausblenden von Schwächen. Benennen Sie auch die Schwachpunkte Ihres Objekts und Ihre Strategien zur Behebung dieser Schwachpunkte.

4. Last but not least: Wechseln Sie die Perspektive!

Diese Empfehlung gilt für ProjektentwicklerInnen genauso wie für GutachterInnen im Rahmen eines Immobilienratings bei der Finanzierungsprüfung. Versuchen Sie sich bewusst in die Rolle der Anderen zu versetzen. Wo sind die Stärken, wo die Schwächen des Projekts? Und ganz wichtig: Beziehen Sie auch diese Überlegungen in Ihre Entscheidungen mit ein.

Weiter Informationen und die vollständige Dokumentation zu Immo-Rate erhalten Sie im Internet unter www.ecology.at/immorate oder bei den AutorInnen dieses Leitfadens.