

4 Qualität des Objekt Cash-Flows

Der Begriff des Cash-Flows wird in der Finanzwirtschaft mit dem Überschuss von Einzahlungen über die Auszahlungen eines Unternehmens verstanden. Ein objektbezogener Cash-Flow ist also die Differenz aus Objekteinzahlungen (v.a. Mieten, laufende Zahlungen zur Bedeckung von Investitionen, Beteiligungen am laufenden Objektaufwand für Betrieb und Verwaltung) und -auszahlungen (Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten bzw. eventuelle Modernisierungskosten). Um die Qualität des Objekt Cash-Flows bestimmen zu können, müssen also zunächst alle für den Cash-Flow relevanten Ein- und Auszahlungen identifiziert werden, bei Projektfinanzierungen handelt es sich dabei um erwartete Cash-Flows, die meist auf einen Zeitpunkt abgezinst werden.

Grundsätzlich ist die Qualität des Objekt Cash-Flows ein sehr wichtiges Kriterium für das Immobilienrating, da ImmobilieninvestorInnen naturgemäß am derzeitigen bzw. zukünftigen Cash-Flow äußerst interessiert sind. Diesem Kriterium kommt eine besondere Stellung zu, da es von sämtlichen anderen Kriterien beeinflusst wird bzw. mit ihnen interagiert und eine Bewertung der anderen Kriterien impliziert. Im Immobilienrating-System nehmen diese »hard facts« -

also Kennzahlen zur wirtschaftlichen Rentabilität und somit die Qualität des Objekt Cash-Flows eine äußerst wichtige Position ein.

Zusätzlich fließt jedoch in dieses Kriterium auch die nachhaltige Qualität des Cash-Flows ein: Eine rein kurzfristige Betrachtung wäre hier zu kurz gegriffen, da ein Markt- und Objektrating ja die »mittelfristige Verkäuflichkeit« der zu beurteilenden Immobilie betreffen sollte. Dies ist vor allem daher entscheidend, da Immobilien - im Gegensatz zu Wertpapieren - in der Regel nicht mit dem Ziel der kurzfristigen Weiterveräußerung erworben werden, bzw. der Markt nicht als dermaßen liquide anzusehen ist.

Die Bedeutung der Investitionskosten

Wie aus der nachfolgenden Erläuterung der Einzelkriterien ersichtlich sein wird, beinhalten die eigentlichen Bewertungskriterien ausdrücklich nicht die Errichtungskosten. Auch wenn dies für manche verblüffend sein mag, liegt dies in der Natur der Sache: Immobilienrating-Systeme bewerten im engeren Sinne die »Ausfallwahrscheinlichkeit« von Krediten bzw. notwendigen Finanzierungen durch Dritte. Das bedeutet nichts anderes, als dass die Investitionssumme in Form

4. Kriteriengruppe "Qualität des Immobilien Cash flow" – Wohnen

Unterkriterien	Gewichtung Teilkriterium	Kriteriengruppe
4.1 Mieter-/ Nutzersituation	20%	Kriterien- gruppe 4 30%
4.2 Mietsteigerungspotential/ Wertsteigerungspotential	30%	
4.3 Vermietbarkeit	20%	
4.4 Leerstand / Vermietungsstand	10%	
4.5 Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	10%	
4.6 Drittverwendungsfähigkeit	10%	
ERGEBNIS FÜR DAS RATING DER "QUALITÄT DES IMMOBILIEN CASH FLOW"	100%	

der Errichtungskosten (inkl. Planungskosten und ggf. auch Grundstückskosten; also Gesamtkosten der Errichtung) ebenso bekannt ist, wie der Eigenmittelanteil und allfällige Beteiligungen Dritter (Wohnbauförderung, InvestorInnen). Geprüft wird somit die Ausfallwahrscheinlichkeit des verbleibenden Finanzierungsbedarfs. Die Aufgabe der Banken und FinanzdienstleisterInnen (und somit der mit dem Rating befassten GutachterInnen) besteht in der Beschreibung der Ausfallwahrscheinlichkeit und somit zumindest indirekt in der Reduktion des wirtschaftlichen Risikos. Naturgemäß stellen die eigentlichen Kosten für die Errichtung bei all diesen Überlegungen eine zentrale Kenngröße dar: Sie stehen im Gegensatz zu den Bewertungskriterien aber »auf der anderen Seite der Rechnung«, gehen sinngemäß als Eingangsgröße in das Rating ein, ohne dass sie eigentlich selbst Gegenstand der Bewertung sind. Extrem vereinfacht kann davon ausgegangen werden, dass niedrige Investitionskosten (oder ein geringer Finanzierungsbedarf) leichter durch die sich in der Kriterien-

gruppe »Cash-Flow« abbildenden Einnahmen abzudecken sind. Aus diesem Grund ist Kosteneffizienz natürlich eine zentrale Voraussetzung für nachhaltige Wohnbauten. Aber auch die Vereinfachung »Je geringer die Investition, desto besser der Cash-Flow« ist zu hinterfragen: Wie in den bisherigen Kapiteln gezeigt wurde, stellt der nachhaltige Wohnbau umfassende Qualitätsansprüche an sich, welche neben seiner Umweltperformance in erster Linie aus den Bedürfnissen seiner NutzerInnen resultieren.

Ziel des nachhaltigen Wohnbaus ist somit die bestmögliche Abbildung der NutzerInnenbedürfnisse bei gleichzeitiger Reduktion der Umweltbelastungen und all das zu vertretbaren Kosten.

Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass die absehbaren Nutzerbedürfnisse im nächsten Jahrzehnt verstärkt umweltoptimierte Wohnbauten mit hoher Wohnqualität betreffen werden.



Foto: Ökologie-Institut

»Mehrkosten« Passivhaus ?

Aufgrund der durch die Programmlinie »Haus der Zukunft« finanzierten laufenden Evaluierung und Dokumentation der in Österreich errichteten Passivhäuser (Projekt: 1.000 Passivhäuser), ist gegenwärtig ein umfassender Kenntnisstand zur Performance und auch zu den Errichtungskosten von Passivhäusern gegeben. Aktuelle Evaluierungsergebnisse gehen dabei von Mehrkosten von rund 80 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche aus. Bei durchschnittlich angenommenen Errichtungskosten von 1.600 Euro pro Qua-

dratmeter bei Wohnhäusern im Mehrgeschossbau machen die Mehrkosten somit 5 Prozent gegenüber den Standardkosten aus (Quelle: Auswertungsergebnisse der IG Passivhaus Österreich). Die durchschnittlichen Baukosten von 1.600 Euro pro Quadratmeter ergeben sich aus einer Hochrechnung des von der Statistik Austria erhobenen Österreichsdurchschnittes aus dem Jahr 2001 (1.480 Euro pro Quadratmeter) und einer angenommenen jährlichen Kostensteigerung von durchschnittlich 2 Prozent.

Bei Annahme einer 100 Quadratmeter großen Wohneinheit resultieren somit 8.000 Euro an Mehrkosten, die sich entweder durch Einsparungen bei den Betriebskosten (Energiekosten) oder/und durch erhöhte Förderbeiträge durch die öffentliche Hand amortisieren müssen.

Der gemäß Statistik Austria durchschnittliche Jahresaufwand für Energie (ohne Stromkosten) beträgt je Haushalt rund 830 Euro (für Österreich gesamt). Berechnungen der IG Passivhaus gehen im Passivhaus von Energiekosten (ohne Strom) von 150 Euro pro Jahr bei einer 100 Quadratmeter großen Wohnung aus. Das bedeutet ohne Berücksichtigung von Verzinsung und Kostensteigerung bei den Energiepreisen eine Amortisationszeit der Mehrkosten von rund 11,5 Jahren, wenn keine erhöhten Förderungen geltend gemacht werden können. Im geförderten Wohnbau ist davon auszugehen, dass diese Zeit bedeutend kürzer ist.

4.1. MieterInnen-/NutzerInnen-situation

In diesem Teilkriterium steht die Einschätzung der Qualität der MieterInnenstruktur und die Mietvertragsstruktur (der EigentümerInnenstruktur) im Mittelpunkt. In der Begutachtung kann nicht für alle MieterInnen eine Bonitätsbeurteilung durchgeführt werden, bekannte Merkmale wie zuverlässige Einzahlungen, längere Mietauffälle, soziale Struktur der BewohnerInnen werden jedoch jedenfalls gewürdigt. Bei einem heterogenen Mietermix ist die Diversifikation der Mieten (Einnahmen durch Verkauf) sicher-

Empfehlungen BewohnerInnen-situation und Vermarktung

Aus der Sicht eines nachhaltigen Immobilienratings ergeben sich folgende Empfehlungen:

- 1. Zielgruppen:** Es sind genau jene Zielgruppen mit ihren sozio-ökonomischen Eigenschaften (Alter, Bildungsniveau, Einkommenssituation, Lebensstile, Haushaltsgrößen,...) zu beschreiben, für die das geplante Objekt auf den Markt gebracht wird. Hinsichtlich der strategischen Absicherung empfiehlt sich durchaus die Durchmischung mit unterschiedlichen ProponentInnen der Zielgruppen.
- 2. Verwertung:** Für die genannten Zielgruppen sind die geplanten Vermarktungs- und Vertriebsoptionen in organisatorisch-rechtlicher Form (Miete, Eigentum, Mischformen) zu nennen. Gleichzeitig ist eine klare Aussage zu treffen, ob für die Realisierung Fördermitteln in Anspruch genommen werden (wenn ja: welche).
- 3. Kalkulation der Einnahmen/Ausgaben:** Auf Basis des skizzierten BewohnerInnen-Mix ist eine Zieleinnahmen-Kalkulation nach den unterschiedlichen Rechtsformen (Miete, Eigentum) durchzuführen. Gleichzeitig ist eine Vorabschätzung des laufenden Betriebsaufwands durchzuführen. Bekannte Risiken sind klar zu benennen.
- 4. Vermarktungsplan:** Abschließend wird noch die Dokumentation der geplanten Vermarktungsstrategie und der bereits erzielten Erfolge empfohlen (Vormerklisten, InteressentInnen).

lich besser gewährleistet, dafür steigt möglicherweise der Verwaltungsaufwand. Längerfristige Mietverträge sind in diesem Kriterium sicherlich auch positiv zu bewerten.

Zusammengefasst betrachten die GutachterInnen die folgenden Fragestellungen:

- Wie ist die Qualität der MieterInnen-/NutzerInnenstruktur (Durchmischung, Anzahl, Belagsstruktur) im Vergleich zu markttypischen Standards der Objektart zu bewerten?
- Wie ist die Struktur der Mietverträge (Fristigkeiten, Mietbindungen) bzw. Eigentumsstruktur im Vergleich zu markttypischen Standards der Objektart zu bewerten?
- Wie ist die rechtliche Eigentumsicherheit im Vergleich zu markttypischen Standards der Objektart zu bewerten?

Da dieses Teilkriterium in erster Linie von Bestandsobjekten mit bereits erfolgtem Bezug ausgeht, ist bei Neubauten insbesondere von der voraussichtlichen Vermietung / vom voraussichtlichen Verkauf an die ausgewählten Zielgruppen auszugehen.

Auch in diesem Teilkriterium der Kriterien-
gruppe Cash-Flow wird somit die Bedeutung der Zielgruppenorientierung bei der Projektentwicklung deutlich. Hinsichtlich der diesbezüglichen Notwendigkeiten und Möglichkeiten wurden bereits in den Ausführungen zur Kriteriengruppe »Markt« wesentliche Empfehlungen ausgesprochen, die einerseits auch hier gelten und gleichzeitig hinsichtlich der geplanten rechtlichen Verwertungsform konkretisiert werden müssen:



1. Benennung der Hauptzielgruppen für das geplante Objekt.
2. Beschreibung der sozioökonomischen Parameter und Eigenschaften, die diese Zielgruppen ausmachen.
3. Beschreibung der geplanten Verwertungsform in organisatorisch-rechtlicher Art (Vermietung, Eigentum, Mietkauf, Mischformen) jeweils mit oder ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln.
4. Abschätzung der jeweils erzielbaren Mieterträge / Verkaufserträge samt Abschätzung des laufend anfallenden Betriebsaufwands.

Sämtliche Ergebnisse sind in einem »Vermarktungsplan« zusammenzufassen und zu dokumentieren. Diese Dokumentation stellt später auch eine wesentliche Grundlage für die Öffentlichkeitsarbeit für die Vermarktung des Objektes dar und muss vor allem hinsichtlich ändernder ökonomischer Rahmenbedingungen laufend aktualisiert werden.

4.2. Mietsteigerungspotential/ Wertsteigerungspotential

Entscheidende Bedeutung für den potentiellen Cash-Flow des Objekts kommt auch der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Mieterlöse bzw. der als realistisch erachteten Wertsteigerung zu. Dieses Teilkriterium ist natürlich besonders für ImmobilieninvestorInnen von Bedeutung, da damit insbesondere die Rendite der Objekte beeinflusst wird.

Zentrale Fragen hinsichtlich der mittelfristigen Verkäuflichkeit der Immobilien:

- Bietet die Relation von tatsächlicher Miethöhe zur durchschnittlichen Marktmiete ein realisierbares Steigerungspotential?
- Ist eine mittelfristige Wertsteigerung für das Objekt absehbar?

Mit Bezug zu den in Österreich gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen ist unabhängig von den für den Standort zutreffenden Entwicklungen des Wohnungsmarktes auf die Restriktionen des Mietrechts und in weiterer Folge auf die Vorgaben des Förderrechts zu achten: In vielen Fällen sind die erzielbaren Mieterlöse durch diese rechtlichen Rahmenbedingungen reglementiert und bilden deshalb nur eingeschränkt die Potenziale des Wohnungsmarktes ab.

Aus diesem Grund gehen in dieses Teilkriterium die unter 4.1. festgehaltenen Zielgruppen samt organisatorisch-rechtlicher Verwertungsstrategien als Ausgangspunkt ein: Die Beschreibung des Miet- und Wertsteigerungspotenzials muss immer in Hinblick auf die gewählte Finanzierungs- und Vermarktungsstrategie mit ihren Zielgruppen abgestimmt sein.

Empfehlungen Wertsteigerung

Aus der Sicht eines nachhaltigen Immobilienratings ergeben sich folgende Empfehlungen:

- 1. Standortbezogene Wertsteigerung:** Nachhaltige Wohnbauten beziehen hochwertige Wohnumfeldqualität bereits bei der Standortsuche in ihre Überlegungen ein. Die Beschreibung der jeweils anzutreffenden Standortqualität mit absehbaren mittelfristigen Entwicklungsperspektiven lässt eine Einschätzung der Wertsteigerungspotenziale für den Standort zu. Leitindikatoren dafür sind der am Standort anzutreffende Grundstückspreis, die Erschließungsqualität sowie die Wohnumfeldqualität.
- 2. Objektbezogene Wertsteigerung:** Nachhaltige Wohnbauten können ihre herausragenden Komfoteigenschaften in den Bereichen klare Zielgruppenorientierung, hohe Wohnumfeldqualität, Umwelt und Gesundheit sowie kostensparender Betrieb als klar erkennbare Alleinstellungsmerkmale gegenüber »normalen« Wohnangeboten kommunizieren. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach »nachhaltigen Wohnangeboten« in den nächsten Jahren deutlich steigen wird und »Niedrigstenergiehäuser« den neuen Gebäudestandard der Zukunft darstellen werden. Wohnangebote, die diese Kriterien nicht erfüllen können, werden hinsichtlich ihrer energetischen Standards nicht den Erwartungen des Marktes entsprechen.
- 3. Projektdokumentation:** Im Rahmen der Projektentwicklung sind beide Aspekte des Wertsteigerungspotenzials zu hinterfragen und entsprechend aufzubereiten. Den geringen Energiekosten von »Passivhäusern« kommt hierbei große Bedeutung zu.

Unabhängig davon hängt die künftige Entwicklung der Marktpreise im wesentlichen von zwei zentralen Entwicklungsfaktoren ab:

1. Standortqualität: Die Standorteigenschaften und diesbezüglich zu erwartende Entwicklungen der Standortqualität sind als wesentlicher Bestimmungsgrund für den Marktwert einer Wohnimmobilie zu benennen. Dieser Entwicklungsfaktor ist eigentlich objektunabhängig, er definiert sozusagen den Grundwert der Wohnimmobilie. Der standortbezogene Marktwert ergibt sich aus zahlreichen unterschiedlichen Faktoren, in der Kriteriengruppe »Standort« wurden wesentliche davon benannt. Ein wichtiger Indikator für die Einschätzung des Standortfaktors sind die am Standort gebräuchlichen Grundstückspreise und die erkennbare Nachfrage nach Wohnimmobilien am Standort.
2. Objektqualität: Der zweite wesentliche Entwicklungsfaktor ist durch die Objektqualität gegeben. Im Rahmen der Projektentwicklung muss die Frage gestellt werden, ob die angebotenen Objektqualitäten der mittelfristigen Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht werden und ob sich daraus ein Wertsteigerungspotenzial ableiten lässt. Hinsichtlich nachhaltiger Wohnimmobilien im Sinne dieses Leitfadens ist dann von einer positiven Wertentwicklung auszugehen, wenn eine Vielzahl der genannten Qualitätskriterien eingehalten wird und gleichzeitig die objekt-spezifischen Qualitäten als »Alleinstellungsmerkmale« innerhalb unterschiedlicher Wohnimmobilien an einem Standort kommuniziert werden können.

Argumentativ ist hier sicherlich auf die bereits ausführlich beschriebenen Besonderheiten nachhaltiger Wohnbauten einzugehen: Zielgruppenorientierung, höchster Komfort, Umweltschutz und extreme Kosteneinsparung im Betrieb (Energiekosten).

4.3. Wiedervermietbarkeit/Marktgängigkeit

Zusätzlich zum zukünftigen Verlauf der Vermieterlöse (Verkaufserlöse) ist natürlich auch die Wiedervermietbarkeit (Verkaufbarkeit) des Objekts bei eventuellen Kündigungen von Bedeutung. Insbesondere wird in diesem Kriterium die Möglichkeit einer Weitervermietung bei beispielweise einer negativen Marktlage oder starker Konkurrenzsituation mit Hilfe folgender Fragestellungen betrachtet:

- Sind die Nutzflächen für die Zielgruppe(n) ausreichend bedarfsgerecht, so dass mittelfristig eine Vermietbarkeit/Vermarktbarkeit gegeben ist?
- Wie wirkt sich die Konkurrenzsituation auf die mittelfristige Vermietbarkeit/Vermarktbarkeit aus?

Auch in diesem Teilkriterium ist auf die von nachhaltigen Wohnbauten zentral erachtete

Empfehlungen Marktgängigkeit

Aus der Sicht eines nachhaltigen Immobilienratings ergeben sich folgende Empfehlungen:

1. **Berücksichtigung stabiler Marktbedürfnisse stehen im Zentrum:** Nachhaltige Wohnbauten berücksichtigen stabile Wohnbedürfnisse wie den Bedarf nach wohnungsnahem Freiraum, hohe Erschließungsqualität und gute Nahversorgung. Gleichzeitig wird dem Bedürfnis nach vergleichsweise niedrigen laufenden Wohnkosten durch niedrige Betriebs- und Energiekosten entsprochen.
2. **Variable Bedürfnisse:** Nachhaltige Wohnbauten entsprechen dem Bedürfnis nach sich änderndem Wohnraum durch flexible, modular aufgebaute Grundrissgestaltung.
3. **Projektdokumentation:** Im Rahmen der Projektentwicklung sind die geltend zu machenden Vorteile zielgruppenspezifisch aufzubereiten und zu dokumentieren. Der Flexibilität gegenüber Grundrissänderungen, geringen laufenden Energiekosten und die gleichzeitige Berücksichtigung von zentralen (stabilen) Wohnbedürfnissen stehen dabei im Zentrum der Argumentation.

starke Zielgruppenorientierung mit der Ausformulierung entsprechender Wohnangebote zu verweisen. Zusätzlich zu dieser generellen Zielsetzung erscheint es angebracht, zwischen (eher) stabilen und sich eher verändernden Wohnbedürfnissen zu unterscheiden.

- 1. Stabile Bedürfnisse:** Wohnungsnahe / wohnungsbezogene Freiräume und hohe Erschließungsqualität bei gleichzeitig guter Nahversorgung am Standort können als stabile Wohnbedürfnisse definiert werden, die mehr oder minder unabhängig von unterschiedlichen Lebensstilgruppen oder Lebensabschnitten der BewohnerInnen zu nennen sind. Gleichwertig damit ist das Bedürfnis nach geringen laufenden Wohnkosten (Miete, Betriebskosten, Energiekosten etc.).
- 2. Variable Bedürfnisse:** Zu den variablen Bedürfnissen zählen all jene Anforderungen, die sich aus der Sicht der BewohnerInnen auf Basis der sich ändernden Le-

bensstile und Lebensabschnitte ergeben. In der Regel betrifft dies in erster Linie die Wohnungsgröße, in weiterer Folge die Wohnungsausstattung und die räumliche Nähe zu familienspezifischen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen). Im Unterschied zu den stabilen Bedürfnissen können die variablen Bedürfnisse innerhalb eines Objektes (bzw. im Objektumfeld) nur bedingt berücksichtigt werden. Schon die Berücksichtigung sich ändernder Wohnungsgrößen stellt die ObjektbetreiberInnen vor große Herausforderungen, welche nur eingeschränkt wirtschaftlich effizient erledigt werden können.

Der wesentlichste Vorteil nachhaltiger Wohnangebote gegenüber Standardbauten besteht grundsätzlich in der zu erwartenden steigenden Nachfrage in den nächsten Jahren (siehe auch 4.2.) bei gleichzeitig gegenwärtig noch geringer Marktdeckung.



Foto: Ökologie-Institut

4.4. Leerstand/Vermietungsstand

Da sich dieser Leitfaden auf Wohnungsneubauten konzentriert, ist dieses Teilkriterium lediglich fakultativ zu nennen. Bei Bestandsobjekten steht bei Wohnbauten naturgemäß der tatsächliche Vermietungsstand im Zentrum. Bei Objekten mit guten Objekteigenschaften ist eine langfristig gesicherte Belegung zu marktüblichen Konditionen von Vorteil, bei Objekten mit offensichtlichem Sanierungsbedarf und/oder geringen Mieteinnahmen sind hingegen kurzfristig kündbare oder sogar leer stehende Wohnungen von Vorteil. Hinsichtlich der im Fokus dieses Leitfadens stehenden Neubauten wird auf die Empfehlungen aus 4.1. MieterInnen/NutzerInnen-situation hingewiesen.

4.5. Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Wie bereits etwas weiter oben erwähnt wird der Objekt Cash-Flow auf der Ausgabenseite von den Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten) beeinflusst. Dabei wird zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden, da die umlagefähigen Kosten für die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie nicht so stark ins Gewicht fallen, die nicht umlagefähigen Kosten naturgemäß schon.

Daher ist die Fragestellung von Bedeutung, wie sich die Höhe der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (vermieterseitiger Aufwand) und die Höhe der umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (mieterseitiger Aufwand) im Vergleich zu markttypischen Bewirtschaftungskosten verhalten.

Nachhaltige Wohnbauten unterscheiden sich von normalen Angeboten durch eine extreme Reduktion der Energiekosten: Es ist davon auszugehen, dass sich dadurch sowohl der laufende Betriebsaufwand als auch die bewohnerspezifischen Energiekosten gegenüber herkömmlichen Wohnbauten reduzieren. Ein Passivhaus benötigt lediglich rund 20 Prozent des Energieaufwandes eines normalen Hauses. Die durchschnittliche Kos-

Empfehlungen Betriebskosten

Aus der Sicht eines nachhaltigen Immobilienratings ergeben sich folgende Empfehlungen:

- 1. Niedrige Energiekosten als zentralen Vorteil kommunizieren:** Passivhäuser und Niedrigstenergiehäuser sind die Garantie für niedrige Energiekosten im laufenden Betrieb. Davon profitieren sowohl die BewohnerInnen, als auch der/die GebäudeeigentümerIn. Dieser Vorteil wird in den nächsten Jahren aufgrund steigender Energiepreise noch deutlicher ausfallen, als er jetzt schon ist.
- 2. Projektdokumentation:** Im Rahmen der Projektentwicklung ist eine detaillierte Abschätzung der zu erwartenden Bewirtschaftungskosten zu erstellen. Dabei ist zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten zu unterscheiden. Die Energiekosten sind mit unterschiedlichen Preisszenarien zu berücksichtigen (gleichbleibend mit Inflation, Trendfortschreibung der letzten fünf Jahre).

tenersparnis liegt dabei bei rund 680 Euro pro Jahr, bei energetisch schlechten Gebäuden (Altsubstanz, Wohnbau der 70er Jahre) weitaus mehr. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Energiepreise in den nächsten Jahren noch deutlich ansteigen werden und Passivhäuser und Niedrigstenergiebauten daraus einen weiteren Marktvorteil lukrieren können.

4.6. Drittverwendungsfähigkeit

Hier wird zwischen objektiver und subjektiver Drittverwendungsfähigkeit unterschieden. Unter objektiver Drittverwendungsfähigkeit versteht man die alternative Nutzung durch eine Veränderung der Objekteigenschaften (z. B. eine Umwandlung eines Mietwohnhauses in ein Bürogebäude). Diesbezüglich ist zu klären, ob eine alternative Nutzbarkeit des Objektes vorstellbar ist.

Eine subjektive Drittverwendungsfähigkeit bezeichnet die Fortführung der derzeitigen Nutzung. Hier stellt sich also die Frage, ob für eine subjektive Drittverwendung ein genügend großer Markt vorhanden ist, der eine Beibehaltung der Nutzung auch tatsächlich nachfragt. Grundsätzlich ist auf Basis der vorhandenen demografischen Entwicklungsszenarien davon auszugehen, dass der Bedarf an Wohnraum in guten Lagen auch in Zukunft gegeben sein wird. Entscheidend ist hier die Flexibilität gegenüber sich ändernden Wohnbedürfnissen (Trend der Überalterung, Trend zu Singlehaushalten) und eher geringeren Wohnungsgrößen.

Im Rahmen der Projektentwicklung von Wohnbauten ist neben den genannten lebensstilbezogenen Aspekten insbesondere auf die objektive Drittverwendungsmöglichkeit einzugehen. Von Vorteil sind dafür folgende Rahmenbedingungen:

- 1. Flexible Grundrisse:** Durch flexible und modular aufgebaute Grundrisse werden Umnutzungen wesentlich erleichtert.
- 2. Realistische Nutzungskombinationen:** Bereits im Rahmen der Erstentwicklung sind jene Mischnutzungen herauszuarbeiten, welche leicht zu kombinieren sind und sich dezidiert ausschließen. Logische Mischnutzungen mit der Hauptnutzung Wohnen ergeben sich durch Büros und emissionsarme Dienstleistungen.
- 3. Reserven bei der technischen Infrastruktur:** Bereits im Rahmen der Erstentwicklung sind Reserven für eine Aufwertung der technischen Infrastruktur vorzusehen (Steigleitungen, Telekommunikation, Leerverrohrungen).

Empfehlungen Drittverwendung

Aus der Sicht eines nachhaltigen Immobilien-Ratings ergeben sich folgende Empfehlungen:

- 1. Flexible Grundrisse:** Durch die Bereitstellung flexibler, modular aufgebauter Grundrisse mit vergleichsweise geringem Umbauaufwand (Leichtbau) wird die Drittverwendungsmöglichkeit sowohl hinsichtlich sich ändernder Wohnungsgrößen, als auch hinsichtlich tatsächlicher Umnutzungen (Wohnen zu Büro und Dienstleistung) gesteigert.
- 2. Technische Reserven:** Im Rahmen der Projektentwicklung sind besonders bei der technischen Infrastruktur (Steigleitungen, Telekommunikation, Leerverrohrungen) Reserven einzuplanen.
- 3. Projektdokumentation:** Für die Projektentwicklung wird die Dokumentation der Drittverwendungsmöglichkeit durch die Vorlage entsprechender konzeptiver Überlegungen empfohlen.



Foto: Ökologie-Institut

Fact-Sheet »Cash-Flow«

Folgende Aspekte sind für die Entwicklung Nachhaltiger Bauten in der Kriteriengruppe »Cash-Flow« von besonderer Bedeutung:

1. BewohnerInnensituation und Vermarktungsplan
2. Wertsteigerungspotenzial
3. Marktgängigkeit / Wiedervermietbarkeit
4. Leerstand / Vermietungsstand
5. Bewirtschaftungskosten
6. Drittverwendungsfähigkeit

1. Nachhaltige Wohnbauten bieten einen eindeutigen Zielgruppenbezug bei gleichzeitig niedrigen laufenden Kosten. In diesem Teilkriterium der Kriteriengruppe Cash-Flow wird die Bedeutung der Zielgruppenorientierung bei der Projektentwicklung deutlich. Nachhaltige Wohnbauten benennen somit deutlich die Hauptzielgruppen für das geplante Objekt, beschreiben deren sozioökonomischen Eigenschaften und dokumentieren daraufhin die passende Verwertungsform in organisatorisch-rechtlicher Art (Vermietung, Eigentum, Mietkauf, Mischformen). Die konkrete Abschätzung der jeweils erzielbaren Mieterträge / Verkaufserträge samt Abschätzung des laufend anfallenden Betriebsaufwands fließen in einen professionellen Vermarktungsplan ein.

2. Nachhaltige Wohnbauten stellen eine sichere Investitionsentscheidung dar. Nachhaltige Wohnbauten profitieren von ihren guten Qualitäten hinsichtlich Standortwahl, Wohnumfeldausstattung und Objekteigenschaften. Das energieschonende Bauen stellt den technischen Baustandard der Zukunft dar und ist als zentraler Kostenvorteil für den laufenden Aufwand zu argumentieren.

3. Nachhaltige Wohnbauten werden in Zukunft stärker am Markt nachgefragt. Im Rahmen der Projektentwicklung sind die geltend zu machenden Vorteile zielgruppenspezifisch aufzubereiten und zu dokumentieren. Der Flexibilität gegenüber Grundrissänderungen, geringen laufenden Energiekosten und die gleichzeitige Berücksichtigung von zentralen (stabilen) Wohnbedürfnissen stehen dabei im Zentrum der Argumentation.

4. Nachhaltige Wohnbauten zeichnen sich durch geringe Betriebskosten aus. Passivhäuser und Niedrigstenergiehäuser sind die Garantie für niedrige Energiekosten im laufenden Betrieb. Davon profitieren sowohl die BewohnerInnen, als auch der/die GebäudeeigentümerIn. Dieser Vorteil wird in den nächsten Jahren aufgrund steigender Energiepreise noch deutlicher ausfallen, als er jetzt schon ist.

5. Nachhaltige Wohnbauten bestechen durch Flexibilität in der Umnutzung und Grundrissgestaltung. Durch die Bereitstellung flexibler, modular aufgebauter Grundrisse mit vergleichsweise geringem Umbauaufwand (Leichtbau) wird die Drittverwendungsmöglichkeit sowohl hinsichtlich sich ändernder Wohnungsgrößen, als auch hinsichtlich tatsächlicher Umnutzungen gesteigert. Im Rahmen der Projektentwicklung werden bei der technischen Infrastruktur Reserven eingeplant.