

5 Entwicklungschancen und -risiken von Projekten

Wie bereits erwähnt, müssen im Gegensatz zur Bewertung von Bestandsobjekten bei der Bewertung von Projekten zusätzliche Kriterien im Ratingvorgang betrachtet werden. Die in der Folge genannten Teilkriterien ergänzen die Aussagen der Kriteriengruppe »Cash-Flow« und betreffen Risiken und Chancen, die aus der Projektstätigkeit selber entstehen. Der Zeitfaktor und das damit verbundene Risiko stellt bei allen Kriterien dieser Gruppe einen wichtigen Punkt dar und wird somit nicht als eigenes Kriterium gewertet, es wird bei den folgenden drei Kriterien jeweils zwischen zeitlicher und sachlicher Ebene unterschieden.

Die aus der Sicht des Nachhaltigen Bauens geltenden Empfehlungen werden am Ende dieses Kapitels gesamthaft dargestellt und beschäftigen sich vor allem mit der Qualitätssicherung bei der Projektentwicklung, Realisierung und Fertigstellung.

5.1. Vermietung und Verkauf

Zeitliche Ebene

Auf der zeitlichen Ebene muss natürlich die Nachfrage für den Vermiet- bzw. Verkaufszeitpunkt bestimmt werden. Dabei muss auf die Zyklen des Immobilienmarktes ebenso eingegangen werden wie auf den Projektfortschritt zu einem bestimmten Zeitpunkt,

da teilweise Objekte bereits vor der endgültigen Fertigstellung bezogen werden.

Sachliche Ebene

Auf sachlicher Ebene müssen Wahrscheinlichkeiten für die kalkulierten Mieten und/oder Erlöse errechnet werden. Dazu müssen die Vermietbarkeit gegenüber Konkurrenzobjekten, aber auch steuerliche Rahmenbedingungen, mit einbezogen werden.

5.2. Planung und Genehmigung

Zeitliche Ebene

Auf zeitlicher Ebene muss im Rating das gegenwärtige Baurecht bewertet werden. Zusätzlich muss darauf geachtet werden, ob das Projekt auf Zustimmung stößt oder nicht. Entsprechende Empfehlungen wurden bereits in der Kriteriengruppe »Markt« im Teilkriterium Rahmenbedingungen festgehalten.

Sachliche Ebene

Hier werden Aspekte der realisierten Erschließungsmaßnahmen des zu bebauenden Gebietes betrachtet. Ebenso muss die Beachtung von sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, sowie baurechtlichen Rahmenbedingungen und der Baugenehmigung bewertet werden.

5. Entwicklungspotenzial - Wohnen

Teilkriterien	Gewichtung Teilkriterien	Kriteriengruppe
5.1 Vermietung und Verkauf	60%	
5.2 Planung und Genehmigungen	15%	siehe Verkauf-lichkeitsmatrix
5.3 Herstellung und Kosten	25%	
ERGEBNIS FÜR DAS RATING DER ENTWICKLUNGSRISIKIEN- UND CHANCEN	100%	

5.3. Herstellung und Kosten

Zeitliche Ebene

Dieses Kriterium bezieht sich auf die Kostensicherheit des Projektes mit Hinblick auf die allgemeine Baupreisentwicklung und auf ein Kenntnis des Baugrundes in Bezug auf etwaige Altlastenbeseitigung. Jedenfalls bergen Projekte mit längeren Laufzeiten hier ein höheres Risiko.

Sachliche Ebene

Auch hier sind besondere Rahmenbedingungen der zukünftigen Baustelle (Altlasten, Abbruchkosten,...), die Kosten beeinflussen können, zu betrachten. Ist der Grundstückspreis noch nicht fix ausgehandelt, kann auch das ein Risikopotenzial in sich bergen. Bei externen Leistungen ist zu beurteilen, ob die Kosten dafür realistisch angesetzt sind. Schließlich besteht auch noch ein Fertigstellungsrisiko, falls neue Rahmenbedingungen zu einer Unwirtschaftlichkeit des Projektes führen oder den Projektfortschritt überhaupt verhindern.

Wie bereits eingangs in diesem Kapitel erwähnt wurde, können die genannten Aspekte vor allem durch geeignete Maßnahmen der Qualitätssicherung in der Projektentwicklung und Umsetzung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Programmlinie »Haus der Zukunft« wurden in diesem Zusammenhang zwei zentrale Projekte durchgeführt. Eines beschäftigte sich mit integrativen Planungsmethoden (BRUNER et al 2002), das zweite betrifft das Gebäudebewertungs- und Qualitätssicherungstool »Total Quality« (GEISLER et al 2004; www.argetq.at).

Ergänzend dazu existieren hinsichtlich ökologischer Qualitätsstandards in Österreich unterschiedliche Gebäudeausweise, von denen gegenwärtig insbesondere die Qualitätskriterien samt Gebäudeausweis des bundesweit agierenden Programmes »klima aktiv« zu nennen ist.

Fact-Sheet »Entwicklungspotential«

Folgende Aspekte sind für die Entwicklung Nachhaltiger Bauten in der Kriteriengruppe »Entwicklungsrisiko und Verwertung« von besonderer Bedeutung:

Die geltend zu machenden Empfehlungen ergänzen die Aussagen der Kriteriengruppe »Cash-Flow« und betreffen Risiken und Chancen, die aus der Projektstätigkeit selber entstehen. Sie beschäftigen sich vor allem mit der Qualitätssicherung bei der Projektentwicklung, Realisierung und Fertigstellung:

1. **Fachübergreifende Planungsteams:** Querschnittsorientierte Entwicklungsteams erhöhen die Qualität des Planungsprozesses und der Planungsergebnisse. Sowohl hinsichtlich der Zeiteffizienz als auch hinsichtlich der Kosteneffizienz bei der tatsächlichen Projektumsetzung müssen bei nachhaltigen Wohnbauten neben ArchitektInnen, StatikerInnen auch engagierte und erfahrene HaustechnikerInnen und BauphysikerInnen einbezogen werden. Für die Freiraumgestaltung empfiehlt sich die Berücksichtigung von LandschaftsplanerInnen. Querschnittsorientierte Planung geht auch von einer frühzeitigen Berücksichtigung der ausführenden Betriebe im Entwicklungsprozess aus.
2. **Umfassende Gebäudezertifikate:** Umfassende und themenübergreifende Planungstools wie TQ unterstützen die Zielfindung, Detailplanung und letztlich auch Ausführung von innovativen Projekten. Gleichzeitig sorgen sie aufgrund nachvollziehbarer Zielvereinbarungen für klare Vorgaben für die ausführenden Betriebe bei der Realisierung der technischen und ökologischen Qualitäten des Projekts. Der Gebäudeausweis kann zudem im Rahmen der Vermarktung verwendet werden.
3. **Qualitätskontrolle während des Baus und nach Fertigstellung:** Nachhaltige Wohnbauten sorgen für Qualitätssicherung während der Errichtung und nach Fertigstellung. Schallmessung, Messung der Innenraumluftqualität, Wärmebrückenfreiheit und Luftdichtheit, Blower Door Test und Thermografie sind obligatorisch. Der Projektentwicklung werden besonders bei der technischen Infrastruktur Reserven eingeplant.
4. **Laufende Kostenkontrolle, laufendes Zeitmanagement:** Durch laufende Kostenkontrolle und laufendes Zeitmanagement wird sowohl Kostensicherheit als auch zeitgerechte Fertigstellung sicher gestellt.