

IMMO-Rate
Bausteine und Tools für das Immobili-
enrating von innovativen Bauten

R. Lechner, G. Tappeiner

Berichte aus Energie- und Umweltforschung

59/2006

Impressum:

Eigentümer, Herausgeber und Medieninhaber:
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination:
Abteilung für Energie- und Umwelttechnologien
Leiter: DI Michael Paula

Liste sowie Bestellmöglichkeit aller Berichte dieser Reihe unter <http://www.nachhaltigwirtschaften.at>
oder unter:

Projektfabrik Waldhör
Währingerstraße 121/3, 1180 Wien
Email: versand@projektfabrik.at

IMMO-Rate

Bausteine und Tools für das Immobilienrating von innovativen Bauten

Robert Lechner, Mag. Thomas Fröhlich,
DI Georg Tappeiner, Martin Lukovnjak
Österreichisches Ökologie Institut

Mag. Johann Humenberger
Erste Bank

Dr.iur. Angelika Roder, lic.oec.HSG Gerfried Thür,
Mag. Ernst Thurnher
Rhomberg Bau GmbH

Mag. MBA Gertrude Martina Schwebisch, Mag. Michael Swoboda
s-Bausparkasse

Wien, Juli 2006

Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie

Vorwort

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines beauftragten Projekts aus der Programmlinie *Haus der Zukunft* im Rahmen des Impulsprogramms *Nachhaltig Wirtschaften*, welches 1999 als mehrjähriges Forschungs- und Technologieprogramm vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie gestartet wurde.

Die Programmlinie *Haus der Zukunft* intendiert, konkrete Wege für innovatives Bauen zu entwickeln und einzuleiten. Aufbauend auf der solaren Niedrigenergiebauweise und dem Passivhaus-Konzept soll eine bessere Energieeffizienz, ein verstärkter Einsatz erneuerbarer Energieträger, nachwachsender und ökologischer Rohstoffe, sowie eine stärkere Berücksichtigung von Nutzungsaspekten und Nutzerakzeptanz bei vergleichbaren Kosten zu konventionellen Bauweisen erreicht werden. Damit werden für die Planung und Realisierung von Wohn- und Bürogebäuden richtungsweisende Schritte hinsichtlich ökoeffizientem Bauen und einer nachhaltigen Wirtschaftsweise in Österreich demonstriert.

Die Qualität der erarbeiteten Ergebnisse liegt dank des überdurchschnittlichen Engagements und der übergreifenden Kooperationen der Auftragnehmer, des aktiven Einsatzes des begleitenden Schirmmanagements durch die Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik und der guten Kooperation mit der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft bei der Projektabwicklung über unseren Erwartungen und führt bereits jetzt zu konkreten Umsetzungsstrategien von modellhaften Pilotprojekten.

Das Impulsprogramm *Nachhaltig Wirtschaften* verfolgt nicht nur den Anspruch, besonders innovative und richtungsweisende Projekte zu initiieren und zu finanzieren, sondern auch die Ergebnisse offensiv zu verbreiten. Daher werden sie in der Schriftenreihe publiziert, aber auch elektronisch über das Internet unter der Webadresse <http://www.HAUSderZukunft.at> Interessierten öffentlich zugänglich gemacht.

DI Michael Paula

Leiter der Abt. Energie- und Umwelttechnologien

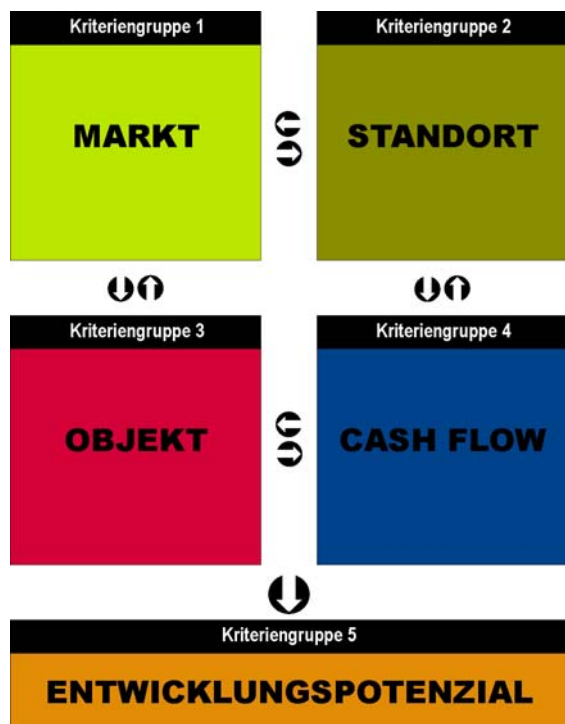
Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie

Inhaltsverzeichnis	3
Kurzfassung Deutsch	4
Summary (Kurzfassung Englisch)	6
Management Summery	8
Projektmeilensteine und Zeitplan	8
IMMO-RATE. Leitfaden für das Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten	10
Inhaltsverzeichnis	11
Vorwort	12
Einführung	13
Ausblick und Checklisten	15
Präsentationsveranstaltungen Immo-Rate (TeilnehmerInnenlisten und Fotomaterial)	23
Wien - Erste Bank	23
Bregenz - Rhomberg Bau	25
Medienberichte	27
Dokumentation Projektworkshops	29
Auftaktbesprechung	30
Startworkshop	40
1. Arbeitsworkshop	46
2. Arbeitsworkshop	51
3. Arbeitsworkshop	56

Kurzfassung Deutsch

Das Projekt HdZ – Immo-Rate dient der Entwicklung von Argumentationshilfen und Tools für das Immobilien-Rating von innovativen Bauprojekten unter besonderer Berücksichtigung von Zielen, Konzepten und Technologien einer nachhaltigen Bauwirtschaft. Oft werden innovative Immobilien, wie sie beispielsweise durch Passivhäuser oder Gebäude mit vermehrtem Einsatz nachwachsender Rohstoffe in der Programmlinie Haus der Zukunft gegeben sind, gerade aufgrund ihres Innovationscharakters eher schlecht bewertet und bekommen ein „Risiko-Rating“. Das bedeutet aber gleichzeitig, dass innovative bzw. nachhaltige Bauprojekte, die auf einen hohen Anteil von Fremdkapital angewiesen sind, erhöhte Finanzierungskosten mit sich bringen und daher oft nicht realisiert werden können.

Genau an diesem Punkt setzt das Projekt „HdZ - Immo-Rate“ an: Durch die zielgruppenorientierte Aufbereitung von Erfahrungen und Erkenntnissen aus der Programmlinie „Haus der Zukunft“ für Unternehmen aus dem Bereich Finanzdienstleistungen (Ratingagenturen, Banken, Finanzierungsinstitute) werden Wissenslücken ausgeräumt, wodurch wesentlich zu einer positiven Bewertung von innovationsorientierten Gebäuden beigetragen wird. Im Kern steht dabei die fundierte Argumentation der Vorteile von „nachhaltigen Bauten“ mit jenen quantitativen und qualitativen Kriterien, die sich auf ein positives Immobilien-Rating auswirken. Entscheidend dabei ist, dass die Ergebnisse von „HdZ – Immo-Rate“ direkt in den jeweiligen Rating-Instrumenten der Finanzierungsinstitute Verwendung finden können. So wird auch eine Bewertung von nachhaltigen Bauwerken auf Fondsebene durch das Projekt „HdZ - Immo-Rate“ möglich sein. Die Aufbereitung erfolgt sowohl für Bestandsobjekte als auch für Neubauten. Dadurch wird im Sinne eines aktiven Transferprojektes der Programmlinie Haus der Zukunft ein wichtiger Baustein für die vermehrte Umsetzung der Projektergebnisse bereit gestellt.



Zentrales Ergebnis: Nachhaltiges Bauen bezieht Überlegungen zum Wohnbaumarkt in die Entwicklung einer Immobilie ebenso ein, wie Standortqualitäten und optimale Objekteigenschaften. Damit werden optimale Bedingungen für einen nachhaltigen „Cash-Flow“ des geplanten Gebäudes gesichert. Gegliedert nach den Kriterien „Markt“, „Standort“, „Objekt“, „Cash-Flow“ und „Entwicklungspotential“ stellt der Leitfaden „IMMO-RATE“ für Bauwirtschaft und Finanzdienstleister ein Instrument zur Planung, Beschreibung und Bewertung nachhaltiger Gebäude in der Struktur von Rating-Systemen dar.

Das Projekt beinhaltet eine Dokumentation jener Standards und Methoden aus dem Bereich Immobilienrating, welche insbesondere für innovationsorientierte Bauten relevant sind. Zielgruppenorientiert werden danach jene Resultate der Programmlinie dokumentiert, die zentraler Bestandteil des angestrebten Produkts für das Immobilienrating sind.

„HdZ Immo-Rate“ stärkt die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltiger Bauprojekte und fördert die Marktdiffusion innovativer und nachhaltiger Technologien des Bausektors.

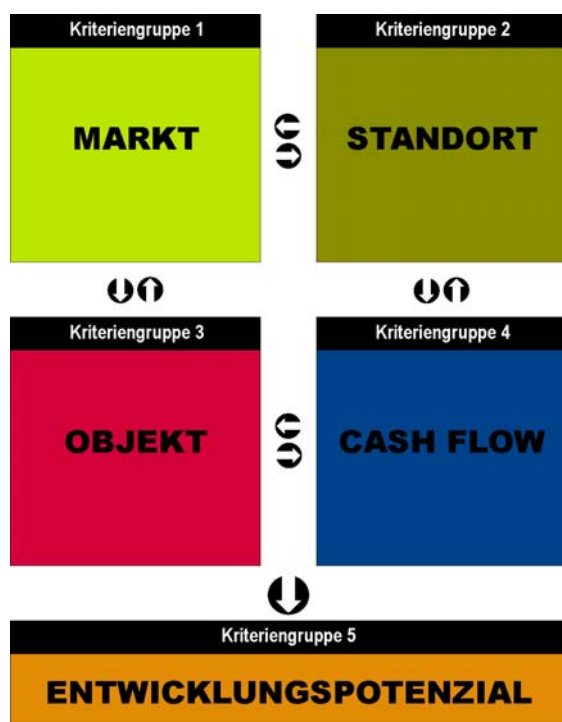
Das Projektteam besteht im Kern aus einer/m erfahrenen ProjektträgerIn der Programmlinie, einer/m innovationsorientierten BauträgerIn mit dem Schwerpunkt „Nachhaltiges Bauen“ sowie einem in Österreich und Mittel-Ost-Europa in der Immobilienfinanzierung besonders marktrelevanten Finanzierungsinstitut. Dies garantiert, dass sowohl für ProjektentwicklerInnen als auch für Finanzierungsinstitute ein leistungsfähiges Werkzeug zur nachhaltigen Immobilienbewertung im Sinne des internationalen Bankenabkommens Basel-II“ geschaffen wird.



Summary (Kurzfassung Englisch)

The project "HdZ - Immo rate" is intended to develop guidelines and tools for the property rating under special consideration of targets, strategies and technologies of a sustainable building and construction industry. Very often, innovative building projects, for instance low energy buildings or houses with increased employment of regenerating raw materials which are part of the program line "Haus der Zukunft", get a "risk rating" due to their innovation character. This means however, that innovative and/or sustainable building projects, which are dependent on a high fraction of debt, suffer from increased financing expenses and may therefore often not be realized.

This is the reason for the development of "HdZ - Immo rate": With target group oriented preparation of experiences and perceptions from the program line "Haus der Zukunft" for financial services enterprises (rating agencies, banks, investment banks), information is provided, which should substantially lead to a positive evaluation of innovation-oriented buildings. Central to this approach is the profound argumentation of the advantages of "lasting buildings" with these quantitative and qualitative criteria, which affect a positive property rating. Crucial in this context is, that the results of "HdZ - Immo rate" can be introduced directly into the respective rating instruments of the financial institutions. Such an evaluation of sustainable buildings by the project "HdZ - Immo rate" will be possible also for endowment funds as well as both for existing objects and new buildings. Thus in the sense of an active transfer project of the program line "Haus der Zukunft", an important component for the increased conversion of the project results is provided.



Central result: Sustainable building involves considerations to the housing market, qualities of location and optimal object characteristics into the development of a real estate. So optimal conditions are secured for the cash-flow of the planned building. Arranged according to the groups of criteria „market“, „location“, „object“, „cash-flow“ and „development potential“ represents the manual „IMMO RATE“ for building industry and financial institutions an instrument for the planning, description and evaluation of sustainable buildings in the structure of Rating systems.

The project includes a documentation of those standards and methods within the area of property rating, which are in particular relevant for innovation-oriented buildings. The results of the program line, which are a central component for real estate evaluation, are documented primarily for the target groups.

"HdZ - Immo rate" strengthens the competitiveness of sustainable building projects and promotes the market diffusion of innovative and sustainable technologies of the building sector.

The project team consists of an experienced project executing organisation of the program line, an innovation-oriented building enterprise with the core competence "sustainable building" as well as of an especially market-relevant financial institution in Austria, which also plays an active role within real estate financing in Central and Eastern Europe. This guarantees that - both for internal project developers and for financial institutions - an efficient tool for the evaluation of sustainable buildings in the sense of the international bank agreement Basel II is created.



Management Summary

Der vorliegende Endbericht zum Projekt IMMO-Rate dokumentiert die einzelnen Meilensteine der Projektbearbeitung sowie in Form einer Kurzübersicht die Inhalte des Druckwerkes „**IMMO-RATE. Leitfaden für das Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten**“.

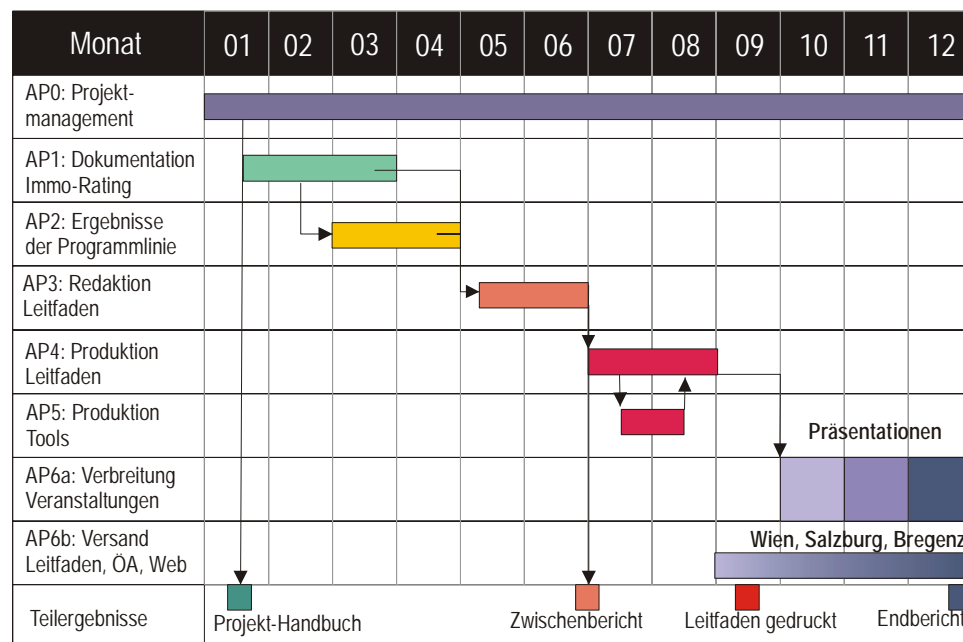
Der Leitfaden ist das zentrale Ergebnis des Forschungsprojektes und ist somit auch in seiner Gesamtheit als integraler Bestandteil des Endberichtes zu betrachten (da er in Druckform beim Österreichischen Ökologie-Institut erhältlich ist, wurde er in Absprache mit dem Fördergebern nicht gesamthaft in vorliegenden Endbericht aufgenommen). Der Endbericht hat somit primär den Charakter einer Materialensammlung und Dokumentation des Projektfortschrittes.

Neben den einzelnen Teilberichten zum Projekt finden Sie im Bericht die Workshopprotokolle der internen Projekt-Arbeitssitzungen sowie die Dokumentation der Präsentationsveranstaltungen (TeilnehmerInnenlisten, Fotomaterial, Medienberichte).

Aufgrund des vorzeitigen Projektabschlusses (formale Projektlaufzeit bis 30.11.2006) sind alle relevanten Berichte und Dokumentationen in Form des vorliegenden Endberichtes zusammenfassend dargestellt.

Projektmeilensteine und Zeitplan

Im folgenden sind die Arbeitspakete und der Zeitplan entsprechend dem Projektantrag dem Projektverlauf und dessen Meilensteinen gegenübergestellt.



Arbeitspakete und Zeitplan laut der Projektantrag

Zeitplan und Projektmeilensteine entsprechend der Projektbearbeitung

Projektstart
1. Dezember 2005

Projektworkshops	Datum/Ort	TeilnehmerInnen
Auftaktbesprechung Projektfeindesign und Projekthandbuch	21.11.2005/Wien	3
Startworkshop <ul style="list-style-type: none"> Feindesign AP 1: Dokumentation Immobilienrating in der Praxis und AP 2: Relevante Ergebnisse der Programmlinie HdZ Ziele und Qualitätsansprüche aus der Sicht der Partner 	14.12.2005/Wien	6
Arbeitsworkshop Präsentation der Arbeitspakete AP 1 und AP 2: <ul style="list-style-type: none"> Dokumentation Immobilienrating in der Praxis Relevante Ergebnisse der Programmlinie HdZ 	21.02.2006/Wien	8
2. Arbeitsworkshop Diskussion der Kriteriengruppen Markt, Standort, Objekt, Cash Flow und Entwicklungspotential	16.03.2006/Bregenz	7
3. Arbeitsworkshop <ul style="list-style-type: none"> „Feedback Leitfaden“ Planung der Präsentationsveranstaltungen 	17.05.2006/Wien	8

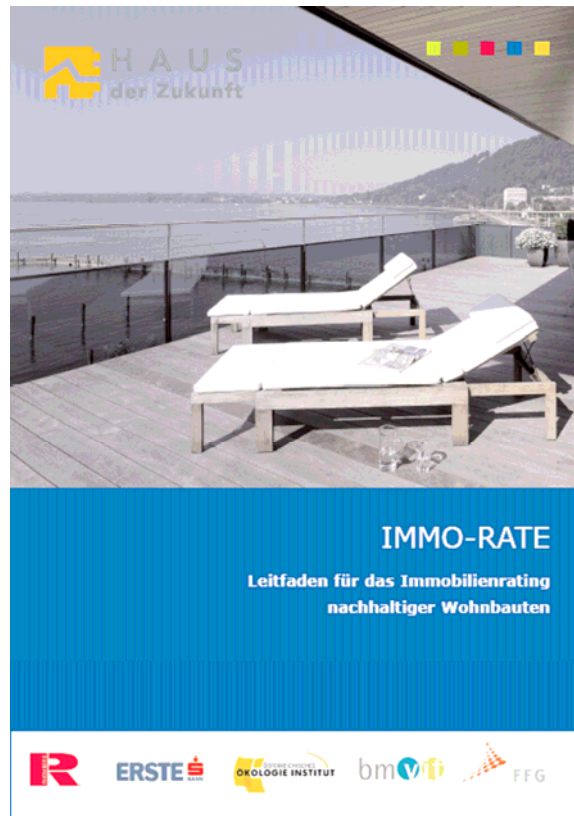
Experteninterviews	Datum/Ort	TeilnehmerInnen
Interviews mit Vertretern aus den Bereichen Bauwirtschaft, Architektur, Consulting, Forschung und Verwaltung	Mai 2006	15

Druck Leitfaden
Juni 2006

Präsentationsveranstaltungen	Datum/Ort	TeilnehmerInnen
Präsentationsveranstaltung Wien	22.06.2006/ Erste Bank-Wien	22
Präsentationsveranstaltung Bregenz	13.07.2006/ RhombergBau GmbH-Bregenz	51

Projektende
27. Juli 2006

IMMO-RATE. Leitfaden für das Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten



Der Leitfaden ist das Hauptprodukt des gegenständlichen Projektes und wurde in der 1. Auflage in einer Stückzahl von 2000 gedruckt.

Zielgruppen des Leitfadens sind Akteure der Bauwirtschaft, die mit der Entwicklung und Planung von Immobilien befasst sind, sowie Personen in Finanzdienstleistungsunternehmen, die sich mit Immobilienrating und –finanzierung beschäftigen.

Im folgenden wird das Inhaltsverzeichnis des Leitfadens, sowie Einleitung, Ausblick und zusammenfassende Checklisten angeführt.

Der Leitfaden ist erhältlich bei:

*Österreichisches Ökologie-Institut
1070 Wien – Seidengasse 13
Tel: +43 1 523 61 05 - 12
Mail: oekeinstitut@ecology.at*

IMMO-RATE

Inhaltsverzeichnis des Leitfadens:

Haus der Zukunft - Eine Bilanz Immobilienrating in der Praxis

Markt

- Höhere Gewalt
- Soziodemographische Entwicklung
- Wirtschaftliches Umfeld
- Rahmenbedingungen
- Immobilienmarkt
- Fact-Sheet »Markt«

Standort

- Eignung des Mikrostandortes für Objektart und Zielgruppe
- Image des Quartiers und der Adresse
- Qualität der Verkehrsanbindung
- Qualität der Nahversorgung
- Höhere Gewalt
- Fact-Sheet »Standort«

Objekt

- Architektur/Bauweise
- Ausstattung
- Objektzustand
- Grundstückssituation
- Umwelteinflüsse aus dem Objekt
- Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption
- Fact-Sheet »Objekt«

Cash-Flow

- MieterInnen- und NutzerInnensituation
- Mietsteigerungspotential/Wertsteigerungspotential
- Wiedervermittelbarkeit/Marktgängigkeit
- Leerstand/Vermietungsstand
- Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
- Drittverwendungsfähigkeit
- Fact-Sheet »Cash-Flow«

Entwicklungspotenzial

- Vermietung und Verkauf
- Planung und Genehmigung
- Herstellung und Kosten
- Fact-Sheet »Entwicklungspotenzial«

Serviceteil

- Ausblick und Checkliste
- Statements zum nachhaltigen Bauen und Immobilienrating
- AutorInnen des Leitfadens
- Projektpartner
- Themenrelevante Institutionen
- Förderstellen in Österreich
- Glossar
- Literatur

Vorwort

Was bringt hochkarätige ExpertInnen des Bankwesens (Erste Bank), der Immobilienentwicklung (Rhombert Bau GmbH) und der Umweltforschung (Österreichisches Ökologie-Institut) dazu, gemeinsam über die Nachhaltigkeit von Wohnimmobilien nachzudenken? Die Autorinnen und Autoren dieses Leitfadens sind der Überzeugung, dass die Zukunft dem Nachhaltigen Bauen gehört. Und diese Überzeugung besteht nicht (nur) aufgrund eines verantwortungsbewussten Umgangs mit unserer Umwelt.

Ganz im Gegenteil: Je mehr wir uns mit Qualitätskriterien für Immobilienrating-Systeme eingelassen haben, desto mehr ist uns bewusst geworden, dass Nachhaltiges Bauen eine extrem wirtschaftliche Angelegenheit ist. Dies ist insofern überraschend, als dass zu Beginn unserer gemeinsamen Arbeit die berechtigte Frage im Raum gestanden ist, ob Nachhaltigkeitsaspekte von Wohnbauten überhaupt in Basel-II-konformen Ratingsystemen abbildbar sind. Was hat letztlich eine Kreditvergabe mit dem Energieverbrauch oder der Größe von wohnungsbezogenen Grünräumen eines Wohnbaus zu tun? Heute wissen wir es: Sehr viel.

Wohnbaufinanzierungen sind in der Regel langfristig ausgerichtete Investitionen. Wer im Wohnbau »schnelles Geld« machen will, wird entweder scheitern oder dürftige Qualität liefern. Und je länger der Betrachtungszeitraum bei der Bewertung einer Immobilie ist, desto wichtiger werden Nachhaltigkeitsaspekte.

Wenn hier immer von Nachhaltigkeit die Rede ist, dann ist gleich zu Beginn mit einem vermeintlichen Irrtum aufzuräumen. Nachhaltiges Bauen beinhaltet eine Vielzahl von Aspekten, bei denen der Energieverbrauch zwar sehr wichtig ist, aber alleine kein nachhaltiges Gebäude ausmacht. Nachhaltiges Bauen geht zuerst von grundsätzlichen Überlegungen zum Wohnbaumarkt aus und setzt sich intensiv mit den anzutreffenden Standortqualitäten auseinander. Auf Basis dieser Rahmenbedingungen werden optimale Objekteigenschaften definiert. All das stellt optimale Bedingungen für einen nachhaltigen Cash-Flow des geplanten Gebäudes sicher. Womit auch gleich die Kurzform dieses Leitfadens niedergeschrieben ist. Die Langfassung finden Sie auf den nächsten 100 Seiten. Im Namen der Autorinnen und Autoren

wünsche ich Ihnen viel Erfolg bei der Entwicklung, Planung und Realisierung ihrer Bauwerke. Wie gesagt: Die Zukunft des Bauens ist nachhaltig und eine nachhaltige Zukunft wünschen wir auch Ihnen.



Robert Lechner
Geschäftsführer des Österreichischen Ökologie-Institutes

Einführung

Was hat ein Mann mit dem Namen Nick Leeson und die ehemals älteste Investmentbank Großbritanniens, die Barings Bank, mit diesem Leitfaden zu tun? 1992 war Leeson von der Barings Bank für risikoarme Investments nach Singapur geschickt worden. Er war für die Entscheidungen im Handel und gleichzeitig für deren ordnungsgemäße Abwicklung zuständig. Auflaufende Verluste buchte er auf ein von ihm geheim gehaltenes Konto mit der sinnigen Nummer »88888«: Im asiatischen Raum gilt die »8« als Glückszahl. Offiziell sichtbar waren nur die Gewinne seiner Geschäfte, Verluste und nicht genehmigte offene Positionen konnte er vor seiner Bank verheimlichen. Das verkürzte Ende dieser Geschichte: Die Barings Bank machte Verluste in der Höhe von rund 1,4 Milliarden US-Dollar, ging pleite und wurde dann für 1 Pfund von einer niederländischen Bankengruppe gekauft, wir meinen 8 Pfund wären gerechter gewesen.

Basel II und die Bauwirtschaft

Dieser Skandal, aber auch weitaus geringere Probleme im Kontrollwesen bei Finanzierungsgeschäften führten zur Ausformulierung des internationalen Bankenabkommens »Basel II«. Wo es ein »Basel II« gibt, muss es auch ein »Basel I« gegeben haben? Richtig, dieses ist aber nur insofern für die Gegenwart relevant, weil es den Bankrott der Barings Bank nicht verhindern konnte. Somit ist ganz einfach zu erklären, was »Basel II« erreichen will: Eine verbesserte und effiziente Kontrolle der Finanzgeschäfte und vor allem der Kreditvergaben von Banken. Insbesondere die Bau- und Immobilienwirtschaft ist davon nachhaltig betroffen. Schon Projektentwicklungen mittlerer Größenordnung verursachen einen massiven Finanzmittelbedarf, der in der Regel nur über Fremdfinanzierungen und Kredite bedeckt werden kann. Deshalb kommt den Banken und FinanzdienstleisterInnen eine zentrale Rolle bei der Umsetzung von Immobilien zu. Die Banken verwenden bei ihrer Finanzierungsentscheidung verschiedene auf »Basel II« zurückzuführende Kontrollinstrumente, sogenannten »Rating-Instrumente«. Dabei geht es nicht darum, dass sich Banken nunmehr allzu sehr in die inhaltliche Gestaltung von Immobilien einmischen wollen, hier können die Akteurinnen und Akteure aus Architektur, Immobilienentwicklung oder Bauträgerschaft beruhigt werden. Was die Banken vor allem interessiert, ist die Ausfallwahrscheinlichkeit der von ihnen getragenen Finanzierungen. Anders formuliert: Wie wahrscheinlich ist der Fall, dass das Projekt wirtschaftlich nicht erfolgreich ist und daraufhin die ProjektträgerInnen ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können? Im Gebäudesektor ist das in der Regel immer dann der Fall, wenn die entwickelten Immobilien vom Markt nicht angenommen werden, Leerstände von Wohnungen oder Büros auftreten oder eine hohe Fluktuation bestehender MieterInnen mit ständigem Ausfall der Einnahmen verbunden ist. Kurzgefasst: Wenn das Projekt offensichtlich schlecht ist und etwas feiner formuliert, das »Angebot der Nachfrage nicht gerecht wird«.

Nachhaltiges Bauen und Basel II

Was aber hat all das mit dem Nachhaltigen Bauen zu tun? Nachhaltigkeit verbindet in Form der »Tripple Bottom Line« aus Wirtschaft, Umwelt und Sozialem alle Aspekte, die erfolgreiche Bauwerke ausmachen. Für Wohngebäude setzen wir höchste Wohnqualität zu vertretbaren Kosten voraus; für Dienstleistungsobjekte steht der Nutzwert der Immobilien im Vordergrund. Und beide Objektkategorien machen in Zukunft nur dann Sinn, wenn sie unter Wahrung jener

Grenzen errichtet werden, die uns die Umwelt vorgibt. Wie dieser Leitfaden für das Rating von Wohnbauten deutlich zeigt, handelt es sich bei den genannten Aspekten nicht mehr um Gegensätze. Für manche mag es paradox klingen, aber gerade die hier vorgestellte Struktur des internationalen Immobilienratings in Form der TEGoVARichtlinien macht die Synergien und den Mehrwert des Nachhaltigen Bauens deutlich. Auch wenn verschiedene Banken in Österreich (und auch anderswo) ihre hausinternen Rating-Instrumente mit unterschiedlichen Gewichtungen und Schwerpunktsetzungen versehen, enthält die hier vorgestellte inhaltliche und logische Struktur alle Aspekte des Immobilienratings.

Bauwirtschaft und Banken als Zielgruppe

Der Leitfaden besitzt zwei konkrete Zielgruppen. Auf der einen Seite vermittelt er all jenen Personen, die mit der Planung und Entwicklung von Immobilien befasst sind, schlüssig und kompakt jene Aspekte, die aus der Sicht eines mit den Vorgaben von »Basell« kompatiblen Immobilienratings relevant sind. Für die Immobilienentwicklung wird daraus eine inhaltliche und logische Struktur abgeleitet, wie Projekte beschrieben werden sollen und welche mit dem Gebäude zusammen hängende Kriterien besonders wichtig sind.

Auf der anderen Seite erläutert der Leitfaden für Personen in Finanzdienstleistungsunternehmen jene Kriterien und Aspekte, die das Nachhaltige Bauen im Unterschied zu konventionellen Bauten ausmachen. Diese »Übersetzungsleistung« wird in der Sprache des Immobilienratings bereit gestellt und beinhaltet dabei die Zuordnung von Qualitätskriterien des Nachhaltigen Bauens zur Struktur des Immobilienratings.

Struktur des Leitfadens

In einem ersten Schritt wird die inhaltliche Struktur von Rating-Systemen vorgestellt. Hier orientieren wir uns an international etablierten Kriterien in Form der »TEGoVA-Richtlinien«. Dadurch sind die Ergebnisse auch international übertragbar. Die logische Struktur dieser Richtlinien teilt das Immobilienrating in fünf miteinander kommunizierende Teilbereiche: Markt, Standort, Objekt, Cash-Flow und Entwicklungspotenzial. Da uns die Übersetzungsleistung zwischen Bauwirtschaft und Bankwesen besonders wichtig ist, haben wir diese Struktur für die Beschreibung der Qualitätsaspekte Nachhaltigen Bauens übernommen. Die Basis dafür sind die zahlreichen Erkenntnisse, die aus mehr als 130 Projekten der Programmlinie »Haus der Zukunft« entstanden sind. An dieser Stelle ist den zahlreichen Personen und Institutionen zu danken, die diese Projekte abgewickelt haben: Ohne diese Erkenntnisse wäre dieser Leitfaden nicht möglich gewesen.

Den Abschluss des Leitfadens bildet ein serviceorientierter Anhang, der neben der Beschreibung relevanter Institutionen auch eine Checkliste für das Immobilienrating beinhaltet. Diese Checkliste ist gleichzeitig die operative Kurzform des gesamten Leitfadens. Alle Ergebnisse finden Sie auch im Internet unter www.ecology.at/immorate zum kostenlosen Bezug.

Ausblick und Checklisten

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 so wohl 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 genannten 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 europaweiten 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 Belastung 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,...)
- Hochspannungseleitungen, 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
- Huren / 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 Mandokumente 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 O13-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, Ix bau,...)

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.

Immo-Rate Präsentationsveranstaltungen

Erste Bank Wien

Datum: 22.06.2006 –

Ort: Erste Bank, 1030 Wien, Beatrixgasse 27

TeilnehmerInnen:

Titel	Nachname	Vorname	Institution
DI	Altmann	Rainer	Donau Universität Krems
DI	Amann	Christof	Austrian Energy Agency
Dr.	Amann	Wolfgang	IIBW
DI	Böhm	Werner	Wiener Wohnen
Dr.	Greisberger	Herbert	ÖGUT
Mag.	Horvath	Nadja	Mietervereinigung Österreich
DI	Hüttler	Walter	Austrian Energy Agency
	Kafnar	Roland	Bau & Immobilien Report
Dr.	Ostermayer	Josef	Wohnfonds_wien
DI	Ott	Andreas	Architekt
DI	Reichert	Paul	BMW A
	Schubert	Ingrid	"Siedlungs-Union"
DI	Schuster	Birgit	FGW
DI	Stibli	Maria	Immorent AG
	Weber	Ulrike	Österreichisches Ökologie-Institut
Mag.	Wirth	Peter	Sozialbau Gemeinn. Wohnungs-AG
Mag.	Wirth	Siegfried	Unternehmensberatung

Fotomaterial zur Präsentationsveranstaltung in Wien





Rhomberg Bau Bregenz

Datum: 13.07.2006

Ort: Rhomberg Bau GmbH, 6900 Bregenz, Mariahilfstrasse 29

TeilnehmerInnen:

Titel	Nachname	Vorname	Institution	Begleitpersonen
DI	Schnetzer	Claus	Schnetzer-Kreutzer Büro für Architektur und Projektentwicklung KG	2
	Wimmer-Armellini	Ute	Architekturbüro Wimmer Armellini	3
Ing.	Gludovatz	Martin	Synergy Consulting & Engineering GmbH	1
			GBD-Diem-Schuler-Pfefferkorn ZT GesmbH	3
Ing.	Mayer	Hermann	IfS Beratungsstelle "Menschengerechtes Bauen"	2
	Rupp	Günther	+ Hr. Busch Rudolf	1
Dr.	Singer	Hubert		
	Löning	Katrin	Ökologieinstitut	
	Schulz + Fuchs		BTV	
	Pum	Gerhard	Rhomberg Bau GmbH	
	Vonbank	Gerhard	Rhomberg Bau GmbH	
	Obermaier	Selma	Rhomberg Bau GmbH	
	Diem	Julia	Rhomberg Bau GmbH	
	Roder	Angelika	Rhomberg Bau GmbH	
	Summer	Martin	Rhomberg Bau GmbH	
	Koblinger	Jürgen	Rhomberg Bau GmbH	
	Zangerl	Michael	Rhomberg Bau GmbH	
	Scherrer	Markus	Rhomberg Bau GmbH	
	Bertsch	Christina	Rhomberg Bau GmbH	
	Thurnher	Ernst	Rhomberg Bau GmbH	
	Podium		Rhomberg Bau GmbH	
DI	Pavkovic	Nemes	Rhomberg Bau GmbH	
	Rauch	Marlies	Rhomberg Bau GmbH	
Mag.	Steiner	Oliver	Rhomberg Bau GmbH	
	FM-Abteilung		Rhomberg Bau GmbH	5

Fotomaterial zur Präsentationsveranstaltung in Wien





Medienberichte zu den Präsentationsveranstaltungen

DER STANDARD 11

Bessere Konditionen für Haus der Zukunft

Rating-Leitfaden für nachhaltiges Bauen

Jutta Berger

Bregenz/Wien – „Rein in den Markt“ wollen die Planer, Entwickler und Verkäufer nachhaltiger Bauten. Doch das „Haus der Zukunft“ braucht adäquate Finanzierung. Hierzu fehlte bislang ein Instrument zur Umsetzung. Immo-Rate, ein Leitfaden für das Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten, soll das ändern.

Entwickelt wurde das Verfahren vom Österreichischen Ökologie-Institut, dem Vorarlberger Bauunternehmen Rhomberg Bau und der Erste Bank im Rahmen des Impulsprogramms „Nachhaltig Wirtschaften“ des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

„Wir müssen weg vom Image, dass nachhaltiges Bauen teuer ist“, sagt Gerfried Thür von Rhomberg Bau. Raumplaner Georg Tappeiner vom Ökologie-Institut, bestärkt: „Nachhaltiges Bauen ist eine extrem wirtschaftliche Angelegenheit. Je nachhaltiger ein Bau ist, umso ökonomischer ist er.“

Bei der Bewertung dürfe man nicht allein die Errichtungs- und Finanzierungskosten

sehen, auch der laufende Betriebsaufwand, der durch geringen Energieverbrauch langfristig niedrig sei, müsse berücksichtigt werden. Ebenso die Wertsteigerung des Objekts durch hohe Ausführungsqualität. Das gelte es auch den Finanzdienstleistern zu vermitteln. Deshalb verstehen die Ökologie- und Bauexperten den neuen Leitfaden als „Übersetzungsarbeit“. In der Sprache des Immobilienratings wird den Bankern der Unterschied zwischen nachhaltigem und konventionellem Bauen vermittelt.

Der Leitfaden orientiert sich an internationalen Richtlinien des Immobilienratings (TEGoVA). Kriterien sind Markt, Standort, Objekt, Cashflow und Entwicklungspotenzial. Er soll die standardisierten Verfahren bei der Kreditvergabe – Objekt-, Markt- und Kundenrating – ergänzen und damit Nachhaltigkeit besser messbar machen. Zweite Zielgruppe sind die Planenden, sie bekommen einen Einblick in die Erfordernisse von Basel II.

DER STANDARD **Webtipp:**
www.ecology.at/immorate

Standard

24. Juli 2006

Maßstab heißt Nachhaltigkeit

■ Leitfaden für Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten bei Rhomberg präsentiert.

Bregenz (VN-or) Immobilienrating, also nach gewissen Kriterienkatalogen bewertet, haben Banken schon bisher. Auch Tools für nachhaltiges Bauen, die z. B. von Energieinstituten für Projektentwickler und Bauträger konzipiert wurden, existieren schon, jetzt. Gestern wurde in Bregenz ein „Leitfaden für Immobilien-Rating“ präsentiert, der erstmals nachhaltiges Bauen zum zentralen Kriterium erhebt und in dessen Konzeption Baupraktiker miteingebracht sind.

Lebenszykluskosten

„Nachhaltiges Bauen gewinnt rasant an Bedeutung. Dabei geht es nicht nur um niedrigen Energieverbrauch und ökologisch optimiertes Bauen, sondern auch um Nutzungsneutralität/Flexibilität, Architekten.

z. B. spätere Nachnutzung heutiger Büroräume als Wohnungen, und um Aspekte wie die so genannten Lebenszykluskosten. Von den Kosten eines Gebäudes während seines Bestandes entfallen ja nur 15 Prozent auf Errichtung, aber 85 Prozent auf Folgekosten.“

Praktiker als Partner

Das erklärte gestern gegenüber dem „VN“ Hc. oec. HSC Gerfried Thür, Verantwortlicher für Strategie- und Geschäftsfeldentwicklung in der Rhomberg-Firmengruppe. Thür präsentierte im Headquarter von Rhomberg Bau im Vorkloster den neuen Rating-Leitfaden zusammen mit Mag. Thomas Fröhlich und Georg Tappeiner (beide Österr. Ökologie-Institut) sowie Mag. Michael Hannes Swoboda (Erste Bank/s-Bausparkasse) rund 50 Interessierten aus dem Finanzen-/Investoren-Bereich bzw. Projektentwicklern und Architekten.



Referenten (v. l.): Mag. Thomas Fröhlich, DI Georg Tappeiner, Mag. Ernst Thurnher, Mag. Michael Hannes Swoboda, Gerfried Thür.

(Foto: v.vphieringer)

Der von Rhomberg Bau, Erste Bank und Österreichischem Ökologie-Institut erstellte Rating-Leitfaden ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund des neuen EU-Kreditbesicherungsrahmens „Basel II“ zu sehen. „Der Leitfaden unterstützt Banken im Bemühen, die Nachhaltigkeit von Immobilien in ihre schon angewandten Bewertungssysteme zu integrieren, sie treffsicherer in der Evaluierung von Objekten zu machen“, zeigte Thür den Nutzen auf. Mit Rhomberg redet in diesem Leitfaden ein

Unternehmen mit, das die Nachhaltigkeit 2003 offiziell im eigenen Leitbild verankerte und das – Beispiel: Wohnpark Sandgrubenweg – schon ein-ige Baukörper vor allem aus diesem Nachhaltigkeits-Blickwinkel federführend umsetzte. Auch der Neubau der Gebietskrankenkasse Salzburg bildet solchen Nachhaltigkeits-Anschräuungsunterricht, so Thür.

<http://www.download.voi.at>

Leitfaden immoring Checklisten. Checklisten zu den Kriteriengruppen Markt, Standort, Objekt, Cashflow und Entwicklungspotenzial zum Download (pdf 137 kB).

Workshopprotokolle

Im folgenden sind die Protokolle der internen Projektworkshops dokumentiert.

Protokoll der Auftaktbesprechung

des Projektes „Immo-Rate“

**Bausteine und Tools für das Immobilienrating
von innovativen Projekten**

Dienstag, 21. November 2006

Österreichisches Ökologie-Institut / Wien

TeilnehmerInnen

- Gerfried **Thür** / Rhomberg Bau AG – Strategie & Nachhaltigkeit
- Robert **Lechner** / Österr. Ökologie-Institut – Geschäftsführung
- Thomas **Fröhlich** / Österr. Ökologie-Institut – Projektleiter

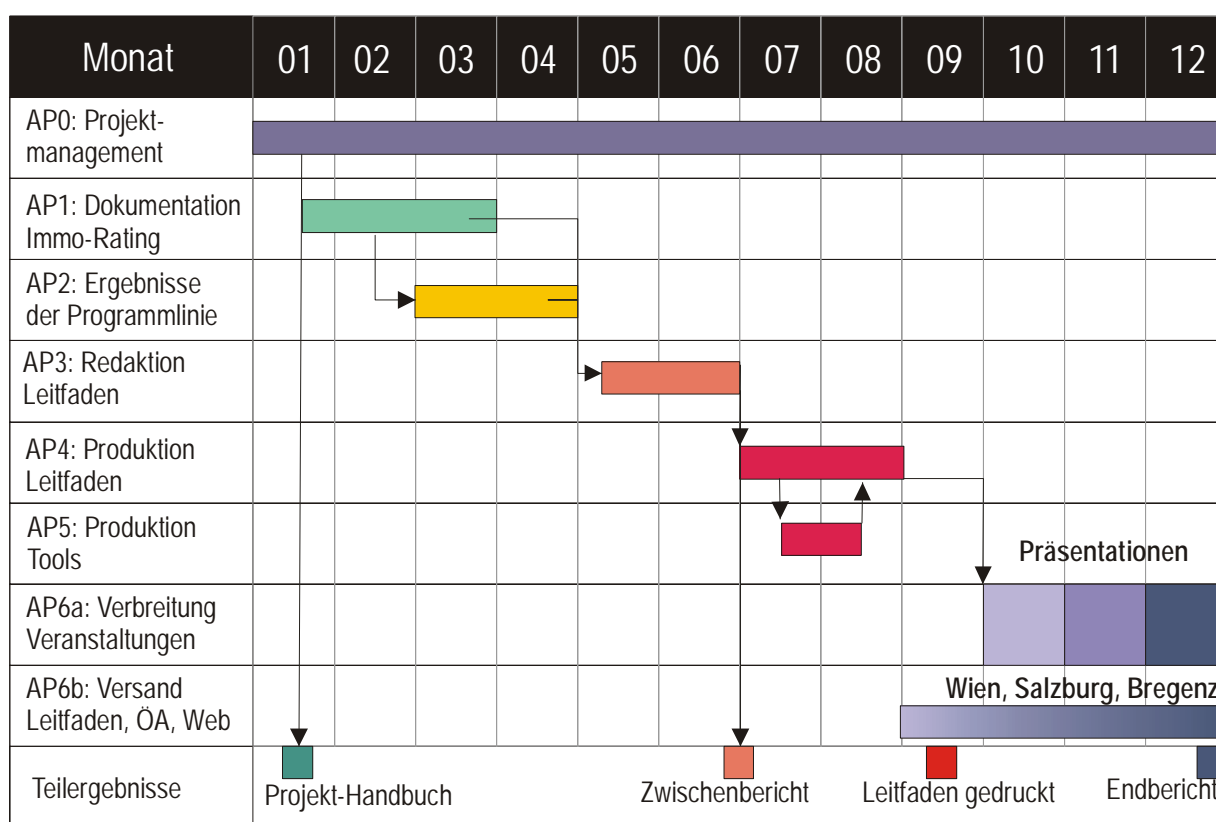
Tagesordnung

- Projekthandbuch
- Die Arbeitspakete laut Antrag im Detail
- Weitere Schritte – Projekttreffen am 14.12.2005, 14:00 Uhr ÖÖI

Projekt-Handbuch

Vom Ökologie-Institut wird ein Projekt-Handbuch erstellt, in dem die wichtigsten Fakten über das Projekt dargestellt werden. Dazu zählen:

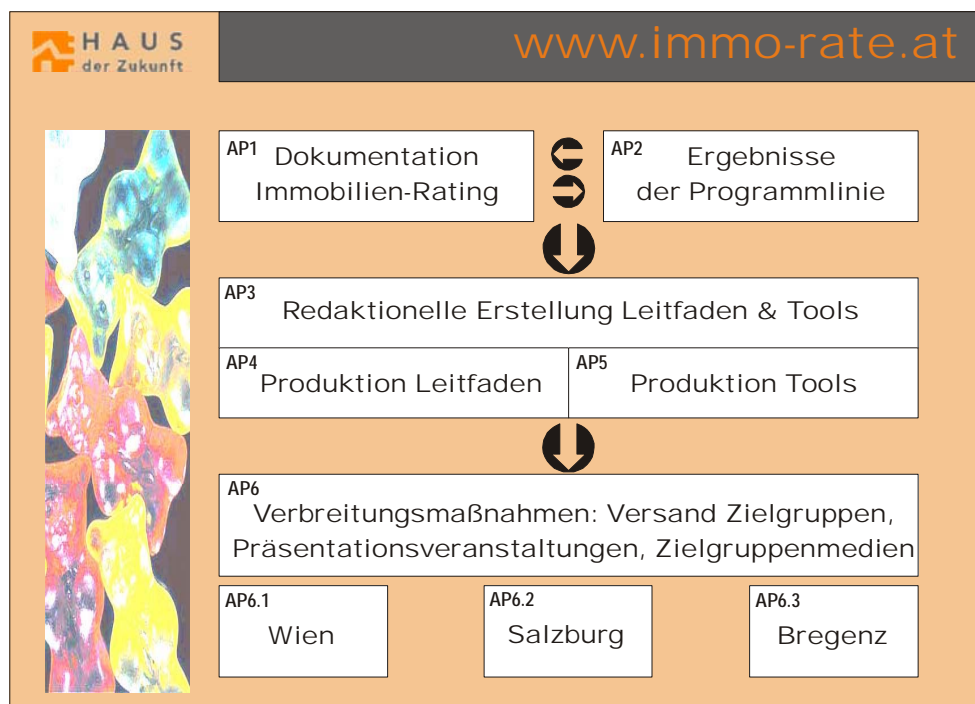
- Daten der im Projekt beteiligten Partner (dazu werden Ansprechpartner, Zuständigkeiten, E-Mail Adressen, Telefonnummern, sowie eine digitales Logo der Partner benötigt).
Bei Rhomberg Bau wird Frau Roder vor allem für die operative Mitarbeit, Herr Thurher für inhaltlichen Input und Interpretationen sowie Herr Thür für die Gesamtkoordination zuständig sein.
- Verkürzung der Bearbeitungszeit des Projektes. Der Projektüberblick laut Projektantrag lautete wie folgt:



Der neue Vorschlag für die Bearbeitungszeit sieht den Projektstart für 1.11.2005 und das Ende mit 30.6.2006, somit eine Verkürzung der Projektlaufzeit von 12 Monaten auf 8 Monate vor. Als Hauptgründe für die angestrebte Verkürzung sind einerseits eine effizientere Abwicklung und andererseits die Verbesserung der Synergien zwischen dem gegenständlichen Projekt und der Informations- und Motivationskampagne des Lebensministeriums „klima:aktiv Haus“. „klima:aktiv“ kann die zu entwickelnden Projektergebnisse bei entsprechend frühzeitiger Vorlage in die von diesem Programm geplanten Aktivitäten integrieren (Argumentationsgrundlage für die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Kreditvergabe bei Bauvorhaben).

Die Verkürzung ist erreichbar mit folgenden Modifikationen:

1. Zeitgleiches Starten von AP1 (Dokumentation Immo-Rating) und AP2 (Ergebnisse der Programmlinie) führt zu Verkürzung der Projektlaufzeit um 1 Monat. Danach soll der erste inhaltliche Projektworkshop mit den beteiligten Partner stattfinden, bei dem die Ergebnisse der ersten beiden Arbeitspakete präsentiert werden. Grundsätzlich werden alle Projektworkshops vom Ökologie-Institut vorbereitet und jene Inputs aufbereitet, die im Voraus an die Partner verschickt werden. Damit soll ein optimales und effizientes Arbeiten ermöglicht werden.
2. Abschluss des AP1 wird auf Ende Februar 2006 vorverlegt – Verkürzung der Projektlaufzeit um 1 Monat
3. AP 3 (Redaktion Leitfaden) und AP4 (Produktion Leitfaden) sowie AP5 (Tools) startet zeitversetzt um vier Wochen und nicht hinter einander – Verkürzung der Projektlaufzeit um 1 Monat. Nach dem Arbeitspaket 3 ist der zweite Workshop geplant, in dem der Entwurf des Leitfadens präsentiert wird und diskutiert werden soll.
4. Nach der Produktion des Leitfadens sollen in dem dritten Workshop die Verbreitungsmaßnahmen diskutiert werden und Qualitätssicherung betrieben werden. Die Verbreitungsveranstaltungen werden nicht in drei aufeinanderfolgenden Monaten durchgeführt, sondern innerhalb von 6 bis 8 Wochen.



Im Projekthandbuch sind auch alle sonstigen organisatorischen und technischen Informationen zum Projekt enthalten (Rechnungswesen, Struktur Projektwebsite, Vereinbarungen zur Kommunikationsstruktur, ...).

Die Arbeitspakete laut Antrag im Detail

OOI: Ökologie-Institut RB: Rhomberg Bau GmbH EB: Erste Bank

AP 0	Projektmanagement
Beteiligte Parnter	OOI
Start / Ende	Monat 1 (11/05) – Monat 8 (06/06)
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Laufendes Projektcontrolling & Projektmanagement • Vertretung des Projekts nach Außen • Abwicklung der Berichtslegung
Beschreibung der Arbeitsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung eines Startworkshops mit allen ProjektpartnerInnen • Detailplanung der einzelnen Arbeitsschritte, Ergebnisdokumentation und ggf. Anpassung des Zeit- und Ablaufplans • Verfassen des Zwischenberichts (Monat 4 – 03/06) • Verfassen des Endberichts (Monat 8 – 06/06) • Projektabrechnung
Interne Deliverables	<ul style="list-style-type: none"> • Projekthandbuch (30.11.2005) • Laufende Kommunikation von für die Projektdurchführung relevante Informationen • Verteilung von Rohfassungen, Entwürfen usw. der auszuarbeitenden Teilberichte • Vorbereitung, Organisation und Dokumentation der gemeinsamen Arbeitstreffen
Offizielle Deliverables	<ul style="list-style-type: none"> • Zwischenbericht • Endbericht

Das ÖOI benötigt von den ProjektpartnerInnen:

- Digitale Logos von Rhomberg und Erste Bank für Projekt-Design
- Liste der direkten AnsprechpartnerInnen:
 - Titel, Name, Abteilung, Adresse, Telefon (Büro), ggf. Telefon (Mobil), E-Mail
 - Kurzbeschreibung der ProjektpartnerInnen für die Projektwebsite – falls unterschiedlich von der Antragsfassung: Allgemeine Unternehmensbeschreibung, Unternehmensziele, Standorte, Ansprechpartner,

AP 1	Dokumentation Immobilien-Rating in der Praxis
Beteiligte Partner	ÖÖI, Erste Bank, Rhomberg
Start / Ende	Monat 1 (11/05) – Monat 3 (01/06)
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Dokumentation gängiger Standards im Immobilienrating der bedeutendsten Finanzinstitutionen Österreichs • Ableitung zielgruppenspezifischer Anforderungen für die Aufbereitung von Ergebnissen der Programmlinie
Beschreibung der Arbeitsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Recherche Methoden und Standards des Immobilienrating <ul style="list-style-type: none"> ○ Aufbau des Immobilienratings der Erste Bank ○ Vergleich des Ratingsystems mit den Europäischen Bewertungsstandards (TEGoVA), wo gibt es Unterschiede, wie wird bewertet? Wie lässt sich das Ratingssystem der Erste Bank auf die Bewertungsstandards anwenden? ○ Weitere Banken, deren Ratingsysteme interessant wären: TRX Immo-Rating der BA-CA, Hypo VlbG, Raiffeisen, ev. UBS, Liechtensteiner Bank. Zu den letzten beiden Banken wird der Kontakt über Rhomberg Bau hergestellt. Prinzipiell sollen die Ratingsysteme verglichen werden und Gemeinsamkeiten, bzw Unterschiede herausgefunden werden. Zu klärende Frage: Welche Kriterien treiben die Risikoprämie – gibt es auch Nachhaltigkeits-Faktoren die beteiligt sind? • Verfassen der Dokumentation „Immobilienrating in der Praxis“ • Definition Anforderungsprofil für Ergebnisse der Programmlinie (Welche Faktoren nachhaltigen Bauens/Ergebnisse der Programmlinie können in Ratingsystemen von Finanzinstitutionen abgebildet werden?)
Interne Deliverables	<ul style="list-style-type: none"> • Entwurf „Immobilienrating in der Praxis“
Offizielle Deliverables	<ul style="list-style-type: none"> • Teilbericht „Immobilienrating in der Praxis“

Das ÖÖI benötigt von den ProjektpartnerInnen:

- Immobilien-Rating-System der Ersten
- Grundsatzentscheidung: Welche Rating-Systeme sollen im Rahmen des Projektes eingehender betrachtet werden? Für welche Systeme sollen die Ergebnisse des Projektes gültig sein?
Anmerkung: Von seiten der Rhomberg Bau AG und des ÖÖI wird die generelle Beschreibung mehrerer österreichischer Rating-Systeme für sinnvoll erachtet. Hier muss jedoch Einvernehmen unter allen ProjektpartnerInnen hergestellt werden.

AP 2	Aufbereitung relevanter Ergebnisse der Programmlinie
Beteiligte Partner	ÖÖI
Start / Ende	Monat 2 (12/05) – Monat 3 (01/06)
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Aufbereitung relevanter Ergebnisse der Programmlinie
Beschreibung der Arbeitsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Dokumentation relevanter Ergebnisse gemäß Anforderungsprofil aus AP1 • Die Recherche beinhaltet grundsätzlich alle relevanten Ergebnisse der Programmlinie. Wesentlicher Ausgangspunkt ist die Projektdatenbank aus der Begleitmaßnahme „Ökoinform“, jedenfalls berücksichtigt werden Ergebnisse und Erkenntnisse der Projekte Total Quality Gebäudebewertung, Heimwert, 1000 Passivhäuser, Ökologischer Bauteilkatalog, Wohnräume und vergleichbarer Grundlagenprojekte. Grundsätzlich werden auch die Erkenntnisse aus den realisierten / in Realisierung befindlichen Demonstrationsbauten der Programmlinie berücksichtigt. • Erstellung eines Argumentariums „Nachhaltiges Bauen“ & Immobilienrating • Integration dieses Argumentariums in zentrale Bestandteile standardisierter Methoden des Immobilienratings (z.B. Standards TEGOVA), Aufzeigen von Integrationsmöglichkeiten relevanter Ergebnisse in das Immobilienrating der Erste Bank. Entscheidend ist die Übersetzung der Nachhaltigkeitskriterien in bewertbare Kriterien, die in einem Immobilien-Ratingsystem Verwendung finden können.
Deliverables	<ul style="list-style-type: none"> • Teilbericht „Argumentarium Nachhaltiges Bauen“

Das ÖÖI benötigt von den ProjektpartnerInnen:

- Derzeit keine gesonderten Informationen.

AP 3	Redaktionelle Erstellung des Leitfadens „HdZ – Immo-Rate“
Beteiligte Partner	ÖÖI, Erste, Rhomberg
Start / Ende	Monat 4 (02/06) – Monat 5 (03/06)
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Redaktionelle Erstellung des Leitfadens „HdZ – Immo-Rate“ sowie zugehöriger Tools
Beschreibung der Arbeitsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Basis der Ergebnisse der AP 1 und 2 kommt es zur zielgruppenorientierten Verschmelzung von Anforderungen des Immobilienratings (AP1) mit relevanten Ergebnissen der Programmlinie (AP2). • Im Kern geht es dabei um das Aufzeigen jenes Handlungsspielraums samt zugehöriger Indikatoren und Argumente, welcher zur positiven Bewertung / Einschätzung nachhaltiger Bauten im Rahmen von Immobilienratings führt. • Der Leitfaden besitzt dabei sowohl einen Schwerpunkt für die bewertenden Finanzierungsinstitute (Hauptzielgruppe 1), als auch für die entwickelnden ProjektträgerInnen und ihre PlanerInnen (Hauptzielgruppe 2). • „Immobilien-Rater“ sollen mit Hilfe des Leitfadens in die Lage versetzt werden, Vorteile von innovativen bzw. nachhaltigen Bauten gegenüber Standardbauten identifizieren und im Rahmen der von ihnen verwendeten Bewertungsmethoden einschätzen zu können. • EntwicklerInnen und PlanerInnen sollen mit Hilfe des Leitfadens in die Lage versetzt werden, ihre (nachhaltigen) Bauvorhaben frühzeitig auf die Anforderungen des Basel-II-konformen Immobilienratings ausrichten und dokumentieren zu können. Zusätzlich zum Leitfaden werden für diese Hauptzielgruppe auch einfache Werkzeuge zur quantitativen (finanzwirtschaftlichen) Bewertung der Objekte bereitgestellt. • Erstellung der redaktionellen Endfassung als Input für AP4
Deliverables	<ul style="list-style-type: none"> • Redaktionelle Endfassung Leitfaden „HdZ – Immo-Rate“

Das ÖÖI benötigt von den ProjektpartnerInnen:

- Derzeit keine gesonderten Informationen.

AP 4	Layout und Druck des Leitfadens „HdZ – Immo-Rate“
Beteiligte Parnter	ÖÖI
Start / Ende	Monat 6 (04/06) – Monat 7 (05/06)
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Produktion eines professionellen Leitfadens für die Zielgruppe
Beschreibung der Arbeitsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung eine Layout-Vorschlags (ggf. gemäß Vorgaben der Programmlinie) • Implementierung der Textfassung ins Layout, Auswahl und Design von erläuternden Grafiken • Druckbetreuung und Druck des Leitfadens (Broschüre, 56 bis 72 Seiten A4 im Kern, 4 Seiten Umschlag, 4-Farbdruck; Erstauflage 2.000 Stück). Der Leitfaden soll zuerst eine Zusammenfassung beinhalten und im Anschluss auf die einzelnen Punkte im Detail näher eingehen.
Deliverables	<ul style="list-style-type: none"> • Leitfaden „HdZ – Immo-Rate“ – Auflage 2.000 Stück

Das ÖÖI benötigt von den ProjektpartnerInnen:

- Derzeit keine gesonderten Informationen // Logos, AnsprechpartnerInnen, Kurzfassung Unternehmensbeschreibung usw. – siehe Projekthandbuch

AP 5	Produktion begleitender Tools
Beteiligte Parnter	ÖÖI
Start / Ende	Monat 6 (04/06) – Monat 7 (05/06)
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung EDV-gestützter Werkzeuge für EntwicklerInnen (BauträgerInnen, PlanerInnen)
Beschreibung der Arbeitsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Programmierung einfacher Werkzeuge für die finanztechnische Bewertung von nachhaltigen Bauten • Bereitstellung dieser Tools als Downloads auf der Projektwebsite (siehe AP6)
Deliverables	<ul style="list-style-type: none"> • Programmierte Werkzeuge

Das ÖÖI benötigt von den ProjektpartnerInnen:

- Derzeit keine gesonderten Informationen // Ggf. Einblick in jene Tools, die derzeit von den PartnerInnen verwendet werden.

AP 6	Verbreitungsmaßnahmen
Beteiligte Partner	ÖÖI, Erste, Rhomberg
Start / Ende	Monat 7 (05/06) – Monat 8 (06/06)
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Verbreitung der Projektergebnisse an die Hauptzielgruppen (Finanzierungsinstitute, BauträgerInnen und PlanerInnen)
Beschreibung der Arbeitsschritte	<ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung einer eigenen Projektwebsite im Design der Programmlinie (in Analogie zur Website der Begleitmaßnahme Ökoinform). Auf der Website werden alle Ergebnisse des Projekts präsentiert und zum freien Download zur Verfügung gestellt. • Planung und Durchführung von drei Präsentationsveranstaltungen in Wien, Salzburg und Bregenz unter dem Titel „Immobilien-Rating und Nachhaltiges Bauen“ • Versand des Leitfadens an die Hauptzielgruppen • Begleitende Medienarbeit (Presseaussendungen, Fachartikel) in ausgewählten Fachmedien bzw. begleitend zu den Präsentationsveranstaltungen in Tageszeitungen
Deliverables	<ul style="list-style-type: none"> • Projektwebsite im HdZ-Design • Präsentationsveranstaltung in Wien, Salzburg und Bregenz • Medienberichterstattung

Das ÖÖI benötigt von den ProjektpartnerInnen:

- Derzeit keine gesonderten Informationen // Logos, AnsprechpartnerInnen, Kurzfassung Unternehmensbeschreibung usw. – siehe Projekthandbuch

Weitere Schritte – Projekttreffen am 14.12.2005

Im Rahmen des gegenständlichen Treffens wurde vereinbart, ein Starttreffen unter Teilnahme ALLER ProjektpartnerInnen durchzuführen.

Im Kern geht es bei diesem Treffen darum, bei allen PartnerInnen Übereinstimmung bezüglich der konkreten gemeinsamen Projektziele (beabsichtigte Ergebnisse, Produkte) und der jeweiligen Interessen der PartnerInnen (Verwertung, Öffentlichkeit, spezielle Schwerpunktsetzungen,...) herzustellen.

Für dieses Treffen wurde folgender Termin vereinbart:

Mittwoch, 14.12.2005

14.00 Uhr bis 18.00 Uhr,

Ökologie-Institut, 1070 Wien, Seidengasse 13

Tel: 0660-466-56-58 (Mobiltelefon Thomas Fröhlich)

An diesem Treffen werden teilnehmen:

Thomas Fröhlich, Robert Lechner, Georg Tappeiner (alle ÖÖI)

Gerfried Thür, Ernst Thurnher (alle Rhomberg Bau AG)

Gertrude Rigler (angefragt), Michael Swoboda (alle Erste Bank)

Vorläufige Tagesordnung

- Kurzvorstellung des Projektes (ÖÖI)
- Diskussion / Dokumentation: Erwartungen der ProjektpartnerInnen an Immo-Rate
- Definition: Qualitätsanforderungen an Produkte des Projekts
- Terminplanung: Teilberichte, Projektworkshops
- Weitere Vorgehensweise

Protokoll des Start-Workshops

des Projektes „Immo-Rate“ Bausteine und Tools für das Immobilienrating von innovativen Projekten

Mittwoch, 14. Dezember 2005
Österreichisches Ökologie-Institut

Teilnehmer

- Michael **Swoboda** / Erste Bank - Account Manager SENIOR Wohnbau
- Johann **Humenberger** / Erste Bank – Betriebsanalyse & Rating
- Gerfried **Thür** / Rhomberg Bau AG – Strategie & Nachhaltigkeit
- Robert **Lechner** / Österr. Ökologie-Institut – Geschäftsführung
- Thomas **Fröhlich** / Österr. Ökologie-Institut – Projektleiter
- Martin **Lukovnjak** / Österr. Ökologie-Institut – Projektassistenz

Tagesordnung

- Einleitung, Kurzfassung des Projektes (siehe Präsentation)
- Vorstellungsrunde
- Input: Vorgehensweise WP1/WP2 – Immobilienrating & Nachhaltiges Bauen
- Diskussion: Anforderungen an die inhaltliche Ausrichtung von WP1/WP2
- Ziele und Qualitätsansprüche aus der Sicht der Partner
- Terminkoordination

Nach der Vorstellung des Projekts wurden im Zuge der Vorstellungsrunde folgende Statements diskutiert

- Durch den Förderungsboom sind die Belastung bei 10-15 jährigen Wohnbauten höher als bei Neubauten.
- Förderungen sollten angeglichen werden (zur Zeit 300 verschiedene Förderarten!!), es soll nicht jedes Projekt zum Sonderfall werden.
- Hauptthema in der Planung sind derzeit noch die Baukosten, es sollte aber in Richtung Lebenszyklus kalkuliert werden.
- Wie weit gehen die BASELII-Kriterien ins Projekt ein?
- Am wichtigsten sind im Rating-System immer die Ausfallwahrscheinlichkeiten.
- Ziel ist es auf Basis von „Haus der Zukunft“ einen Leitfaden zu erstellen in dem kleine Extra-Tools enthalten sein sollen. Erste Bank und Rhomberg Bau sollen hierzu unterstützend wirken
- Ab Mitte Jänner 2006 wird es eine projektbezogene Website geben, die einen geschlossenen Bereich für die ProjektpartnerInnen beinhaltet, der den Informationsaustausch zwischen den Projektpartnern verstärken und vertiefen soll. Es wird eine Up- und Download Möglichkeit geben, die nur mit einem Kennwort zu starten sein wird.

Input Vorgehensweise WP1 & WP2

- Präsentation des TEGoVA Bewertungssystems:
Die 4 Kriteriengruppen des TEGOVA-System sind
 - **Markt** (national & international)
 - **Standort**
 - **Objekt** (wobei hier der Faktor „Umweltverträglichkeit“ hochgerechnet gerade 2% des gesamten Immobilienratings ausmacht)
 - **Cash flow**Das Kriterium Umweltverträglichkeit bzw. ökologische Faktoren sollte in verschiedenste Kriterien des Ratings eingebunden werden.

Diskussion: Anforderungen an die inhaltliche Ausrichtung von WP1 & WP2

- Es soll ein Vergleich der Rating-Kriterien zwischen TEGoVA und ERSTE Bank aufgestellt werden. Die Erste Bank verwendet ein eigenes Rating-System, hatte aber bereits einmal mit einem System des FERI-Instituts zu tun.
- Rhomberg & Erste liefern Praxisinformationen und „eichen“ Ergebnisse
- Es wird ein Meeting mit den operativ im Rating-Bereich tätigen Personen der Erste Bank, Herrn Mag. Seher, Herrn Mag. Ellmeyer und Mag. Thomas Fröhlich zum Abgleich der „TEGoVA“-Kriterien geben.
- Das Rating-System der Erste Bank für Spezialimmobilien ist ein 2-teiliges System, bei dem die Finanzen (Baukosten, Vermietungskosten,...) größte Bedeutung haben. 80% der betrachteten Faktoren sind demnach hard facts, der Rest soft facts. Das Immo-Rating sollte sich weniger auf den Bauträger, sondern mehr auf das Projekt konzentrieren. Ein Kriterium sollte jedoch auch im Immobilien Rating-System immer die Qualität des Bauträgers sein.
- Wichtig ist, dass die Kriterien so angelegt sind, dass sie Bundesland übergreifend vergleichbar sind!
- Das Rating-System sollte für die Österreichischen Rahmenbedingungen passen.
- Sollte das Argumentarium mit allen 5 Geldinstituten (Erste, BA-CA, Hypo VlbG, Raiffeisen, UBS) abgeglichen werden?
 - Es sollte nur den Input der Erste Bank geben, dies hat geschäftspolitische Hintergründe
 - Es wäre auch sehr schwer, den engen Zeitplan mit mehreren Banken zu halten, da zu viele verschiedene Interessen einfließen würden
 - Einzig die BA-CA wäre anzudenken, da Erste Bank & BA-CA fast den gesamten Markt abdecken und die BA-CA bereits viel Geld in die Entwicklung eines Immobilien Rating-System investiert hat.
 - Fa. Rhomberg hätte gute Zugänge zu BA-CA & Vorarlberger Hypo Vereinsbank
- Einigung: Leitfaden soll 100% kompatibel mit Erste Bank – Immo-Rating sein. Wenn noch zusätzlich das BA-CA TRX-Immo Rating untersucht wird, sollte dies nur im Bericht, nicht aber im Leitfaden dokumentiert werden.
- Mietwohnung mit Kaufoption sollte hierfür ausgeklammert werden.
- Wichtig ist die Argumentation warum ein „Nachhaltiger Standort“ besser bewertet werden sollte (Bsp.: Heizkosten, Optik, Raumklima, Wohlbefinden,...).

Ziele der Projektpartner

Ökologie-Institut

- Kompetenzerweiterung in Richtung finanztechnische Betrachtung von nachhaltigen Bauprojekten
- Zusammenarbeit im Dreieck Forschungsinstitut/Bauträger/Finanzinstitut
- Zusammenarbeit mit Praxis

Rhomberg Bau

- Vorreiterrolle im Nachhaltigen Bauen aufbauen
- Argumentarium für Nachhaltige Bauten → hohe Wachstumsraten in Fonds
- Erfahrungen über Banken machen
- Aspekte der Rhomberg Bau-internen „Nachhaltigkeits-Checklist“ erweitern & professionalisieren

Erste Bank

- Wissensvorsprung im Bereich Nachhaltiges Bauen gewinnen und dadurch Kunden lukrieren
- Leitfaden soll als Checkliste dienen
- Leitfaden ist nicht gleich Rating-System, soll aber zusätzlicher Input für das Rating-System sein
- Leitfaden soll nicht direkt Umsetzung bedeuten, Flexibilität bleibt bestehen
- Passivhaus-, Niedrigenergiehausfinanzierung entwickeln → Produktmanagement
- Abbildung Gesamtkosten „Wohnen“
- Errechnung der Leistbarkeit über den Faktor Lebenszyklus
- Kriterienpunkt „Umweltverträglichkeit“ soll über Forschungsinstitut definiert werden
- Kundenrating in Leitfaden mitnehmen
- Qualitätskriterium „Wohlbefinden“ involvieren – Sorgt für bessere Auslastung der Objekte

Was nicht passieren sollte

- Wenn alle Kriterien erfüllt werden und trotzdem wird das Projekt nicht angenommen
- Die Individualität soll nicht verloren gehen (Feintuning)

Terminkoordination

1. Arbeitsworkshop	21.2.2006	13.00 Uhr	Österreichisches Ökologie-Institut / Wien
2. Arbeitsworkshop	16.3.2006	10.30 Uhr	Rhomberg Bau AG / Bregenz
3. Arbeitsworkshop	26.4.2006	13.00 Uhr	Österreichisches Ökologie-Institut / Wien

Protokoll des 1. Workshops

des Projektes „Immo-Rate“ Bausteine und Tools für das Immobilienrating von innovativen Projekten

Dienstag, 21. Februar 2006

Österreichisches Ökologie-Institut

TeilnehmerInnen

- Gertrude **Schwebisch** / s-Bausparkasse – Abt. Großvolumiger Wohnbau
- Johann **Humenberger** / Erste Bank – Betriebsanalyse & Rating
- Gerfried **Thür** / Rhomberg Bau AG – Strategie & Nachhaltigkeit
- Angelika **Roder** / Rhomberg Bau AG – Strategie & Nachhaltigkeit
- Robert **Lechner** / Österr. Ökologie-Institut – Geschäftsführung
- Thomas **Fröhlich** / Österr. Ökologie-Institut – Projektleiter
- Georg **Tappeiner** / Österr. Ökologie-Institut – finanzielle Projektleitung
- Martin **Lukovnjak** / Österr. Ökologie-Institut – Projektassistenz

Tagesordnung

- Präsentation Teilbericht „Immobilienrating in der Praxis“ AP1
- Präsentation Teilbericht „Argumentarium Nachhaltiges Bauen“ AP 2
- Offene Diskussion: Feedback der ProjektpartnerInnen, Diskussion der Ergebnisse, Vergleich mit Praxis-Informationen
- Anforderungen an die Ausrichtung des Leitfadens HdZ – Immo-Rate
- Terminkoordination

Nach der Vorstellung des Teilberichts „Immobilienrating in der Praxis“ wurden im Zuge der Vorstellungsrunde folgende Statements diskutiert

- Bei der Ersten Bank hat das Kriterium „Cash-Flow & Finanzierung“ mit 80% die höchste Gewichtung.
- Die Gewichtung sollte nicht als zu dogmatisch gesehen werden, da das Gesamte wichtig ist um nachhaltiges Bauen zu erreichen, außerdem kann für unterschiedliche Anwender die Gewichtung durchaus unterschiedlich aussehen.
- Eine flexible Gewichtung, je nach Projekt und Standort, ist durchaus zu überlegen, da es sich ja um ein Tool für Experten handeln soll, und diese ihre Selbsteinschätzung einbringen können.
- Wie passen nachhaltiges Bauen mit der Gewichtung der Cash-Flow Kategorie zusammen?
- Der vorgegebene Standard „Passivhaus“ ist nur für die energetische Komponente ausschlaggebend, nicht jedoch für andere nachhaltige Aspekte, wie zum Beispiel die Wahl der Baustoffe.
- Die Errichtung eines Objekts kann durchaus für Quartiersentwicklung ausschlaggebend sein, ist aber eher in Entwicklungschancen (Kriteriengruppe 5) und weniger in Standortkriterien abzubilden.

Nach der Vorstellung des Teilberichts „Argumentarium Nachhaltiges Bauen“ wurden im Zuge der Vorstellungsrunde folgende Statements diskutiert

- Ergebnisse von großvolumigen Wohnbauten der Programmlinie „Haus der Zukunft“ sollten in das „Cash-Flow“ Kriterium eingebracht werden.
- Beim Kriterium „Entwicklungspotenzial“ sollte im Punkt „Herstellung und Kosten“ erläutert werden „was das Passivhaus kann“. Wie zum Beispiel die Dauerlüftung, um aufzuzeigen, dass die Herstellungskosten eines Passivhauses mit seinen diversen Features kostenmäßig nahe dem eines normal errichteten Wohnbaus stehen kann.
- Für Rater wäre vorteilhaft, diverse Themen wie „ökologisch optimiert“ zu erklären.

Feedback der ProjektpartnerInnen, Diskussion der Ergebnisse, Vergleich mit Praxisinformationen

Hr. Humenberger

- Es ist in diesem Kriterienkatalog alles abgedeckt, was man für ein Rating benötigt.
- Ein, bis jetzt, sehr gelungenes und überzeugendes Produkt.
- Gewichtung ist gut, auch der Punkt dass der Rater selbst nachjustieren kann.
- In Banken wird ohnehin laufend statistisch validiert, dadurch ist sichergestellt, dass die Gewichtungen passen.
- Struktur ist sehr gut.
- Ergebnisse können brauchbare Arbeitsunterlagen für die Erste Bank werden, Berechnungstools sind wichtig.
- Der Leitfaden sollte dann später als ergänzendes Nachschlagewerk für den Rater zur Verfügung stehen, kann aber (und soll auch) tiefer gehen.
- Der Leitfaden dient dazu Wissen über nachhaltiges Bauen weiterzugeben.
- Es gibt eine sehr heterogenen Bewertungsmannschaft, dieser Leitfaden mit seinen Anhängen kann helfen dies zu vereinheitlichen.
- Rating befindet sich sicher noch einige Jahre im Fluss, es wird sich noch einiges weiterentwickeln.

Hr. Thür

- Der Kosten-/Nutzenfaktor darf nicht vernachlässigt werden.
- Die Lebenszykluskosten sollten ebenfalls berücksichtigt werden.
- Welche nachhaltigen Faktoren gibt es, die das Rating treiben, und wie?
- Wie wird im Cash-Flow Kriterium ein Mietausfall berücksichtigt?
- Wie kann ich das Wohlbefinden stärken um einen Mietausfall zu verhindern?
- Der Fokus sollte sich auf die Finanzierung richten, um dann zu erkennen wie sich nachhaltige Aspekte auf die Cash-Flow Kriterien auswirken.
- Wie wird die Umnutzung einbezogen?
- Wenn externe Kosten nicht berücksichtigt werden, warum? Antwort Lechner siehe unten.

Hr. Lechner

- Welche Kriterien sollten verstärkt betrachtet werden, da sie den Cash-Flow stark beeinflussen.
- Externe Kosten (lt. EU-Richtlinie 2009) sollen in späterer Folge eingebunden werden, jedoch ist es für dieses Projekt noch zu früh um dieses einzubinden.

Hr. Fröhlich

- Eigentlich schlägt sich ein jeder angeführte Punkt in den Kriterien im Cash-Flow nieder, dies könnte im Leitfaden auch dargestellt werden.
- Man muss unterscheiden zwischen Faktoren, die sich auf die Verkäuflichkeit auswirken und jenen, die sich auf die Volatilität des Cash-Flow auswirken. Diese sind in der Kriteriengruppe Cash-Flow (Gruppe 4) beinhaltet.

Anforderungen an die Ausrichtung des Leitfadens HdZ – Immo-Rate

- Sollte die Logofarben der Projektpartner widerspiegeln
- Ca. 80-100 Seiten.
- Könnte ein Leitfaden mit Anhang werden, es kann aber auch eine CD dazu produziert werden, auf der gleich Tools, Anhänge und Erklärungen zu finden sind.
- Einige Bilder von innovativen Bauten als optische Denkhilfen wären eine Auflockerung des Leitfadens.
- Ein Reitersystem wie im Sanierungsleitfaden von Sanierung Pro.
- Erläuterung der Kategorien.
- Verweise, welche Kriterien sich auf andere auswirken könnten.
- Eine Grundversion des Leitfadens soll bis zum nächsten Termin in Bregenz produziert werden!
- Welche Standards gibt es?
- Wie bewertet man?
- Service: Checklisten, Tools, weiterführende Informationen.

Terminkoordination

Der 2. Arbeitsworkshop findet am **16.3.2006, zwischen 10:30 – 15:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der Firma Rhomberg Bau AG in Bregenz statt.

Protokoll des 2. Workshops

des Projektes „Immo-Rate“ Bausteine und Tools für das Immobilienrating von innovativen Projekten

Donnerstag, 16. März 2006
RhombergBau GmbH / Bregenz

TeilnehmerInnen:

Michael Swoboda / Erste Bank
Gerfried Thür / Rhomberg Bau
Angelika Roder / Rhomberg Bau
Ernst Thurnher / Rhomberg Bau
Thomas Fröhlich / Österreichisches Ökologie-Institut
Robert Lechner / Österreichisches Ökologie-Institut
Georg Tappeiner / Österreichisches Ökologie-Institut
Martin Lukovnjak / Österreichisches Ökologie-Institut

Statements zu Leitfaden generell

- Kapitelauflistung wäre übersichtlicher wenn nur Teilkriterien nummeriert sind, die anderen Kapitel mit Buchstaben beziffert werden um den Block Teilkriterien besser hervorzuheben.
- Kriterienbewertungen müssen gegenüber Finanzmarktaufsicht (FMA) halten
- Glossar zur technischen bzw. finanziellen Erläuterung (wurde fixiert)
- Formulierung sollte für alle Zielgruppen vereinheitlicht werden und für alle verständlich sein
- Deckblatt: Immo-Rate als Name wurde einstimmig angenommen, jedoch muss am Deckblatt vermerkt werden, dass es sich bei diesem Leitfaden ausschließlich um den Wohnbau handelt!
- Für jede Kriteriengruppe soll es eine „Fact-Box“ geben.

Statements von div. Personen im Leitfaden

- Im Leitfaden sollen sich Statements finden, teils von den ProjektmitarbeiterInnen, bzw. von diversen Bauträgern, ArchitektInnen, FMA, BewohnerInnen von nachhaltigen Wohnbauten, Fachverband Immobilien-Treuhänder, Verband der gemeinnützigen Bauträger; eine regionale Streuung beachten (Rhomberg Bau hat bei Schweizer Investoren eine Befragung durchgeführt).
- In Summe etwa 16 Statements, die Statements von den ProjektmitarbeiterInnen werden nicht namentlich unterlegt. **Jeder der Projektpartner sollte zu diesem Zweck je 5 mögliche Ansprechpersonen nennen.**
- Mögliche Fragen:
 - Was bedeute aus ihrer Sicht nachhaltiges Bauen?
 - Was kann man machen, um das nachhaltige Bauen zu forcieren?
 - Was wäre ein Grund, Geld in ein nachhaltiges Bauprojekt zu stecken?
 - Was sind besondere Herausforderungen beim Nachhaltigen Bauen?
 - Was muss passiert, damit erfolgreich nachhaltige Projekte entwickelt und umgesetzt werden?
 - Auf wie viel Bruttorendite verzichtet ein Investor, um nachhaltig zu bauen?

Inhaltlicher Aufbau

- Nachhaltigkeitskriterien in Kapitel 1 sollen in einer Tabelle dargestellt werden
- Ausblick: Wie kann nachhaltiges Bauen volkswirtschaftliche Akzente setzen?

Statements zur Einleitung

- Gemeinsamen Einleitungstext von Rhomberg/Erste & ÖÖI
 - warum haben wir das gemacht (grafische Aufbereitung)
 - kann auch leicht provokativ sein
 - plakativ/motivierend formuliert
 - wird vom ÖÖI verfasst und gegengecheckt
- Unterschiedliche Akteursgruppen erwähnen (ev. graphisch): ArchitektInnen, RaterInnen, Developer, KundenbetreuerInnen; ev. Investoren

Überblick Kriterien

Markt

- Was für eine Infrastruktur ist vorhanden, bzw. wie wirkt sich der soziodemographische Punkt auf die Infrastruktur aus?
 - anstehende Folgekosten (Kindergarten, Schulen)??
- Wirtschaftliches Umfeld: Das Gewerbesteueraufkommen heißt jetzt Lohnsummensteuer
- Höhere Gewalt: Energieschonendes Bauen trägt zur Verbesserung der CO₂ - Emissionen bei.
- Immobilienmarkt:
 - Erläuterung im Glossar für Marktliquidität mit Vergleichswerten
 - Markt regional: Die Förderungen sind regional sehr unterschiedlich, es kann jedoch auf regionale Unterschiede eingegangen werden.
 - Vergleichswerte über TQ, Gebäudeausweis, Energieausweis

Standort

- Attraktivität des Mikrostandorts – wie sieht es in 5 Jahren aus?
- Ausdünnung des Landes – vielleicht in Allgemeinkapitel erläutern
Bsp. Sanierung <-> Neubau / Stadt <-> Land

Cash-flow

- Vernetzung mit anderen Gruppen

Weitere Vorgehensweise

Präsentationsveranstaltungen:

Wien:

- In KW 25 (19.6. – 23.6.06) 10:00 – 13:00 Uhr
- Plan 60-80 Personen
- Erste Bank stellt Räumlichkeit zur Verfügung, Verpflegung wird noch besprochen
- Podiumsdiskussion
- **Genauer Termin muss noch von der Erste Bank festgelegt und bestätigt werden**

Salzburg:

- 29.6.2006 / 10:00 – 13:00 Uhr
- Plan 30-60 Personen
- Räumlichkeiten werden noch organisiert (über Salzburger Landesregierung??)
- Art der Präsentation noch nicht entschieden

Bregenz:

- 6.7.2006 / 16:00 – 19:00 Uhr
- Plan 30-60 Personen
- Rhomberg Bau stellt Räumlichkeiten und Verpflegung zu Verfügung
- Präsentation über Infoboxsystem

Die Statements aus dem Leitfaden, sollen auch in der Präsentation vorkommen.
Es sollte versucht werden, dass bei allen 3 Terminen auch alle 3 Partner anwesend sind!

Nächster Arbeitsworkshop:

- **17. Mai 2006, Ökologie-Institut Wien / 09:00 – 13:00 Uhr (verschoben von 26.4. !!!!!!!)**

Weitere Termine für Leitfaden:

- Voraussichtlich 7. April 2006: Versand des vollständigen provisorischen Leitfadens an die Projektpartner
- 17. Mai 2006: 3. Arbeitsworkshop mit Feedback zum Leitfaden und Organisation der Präsentationsveranstaltungen
- 31. Mai 2006: Leitfaden soll in Druck gehen

ToDo's

- | | |
|---------------------|--|
| Erste Bank/Rhomberg | Bildmaterial für Leitfaden sammeln und an Martin Lukovnjak senden (lukovnjak@ecology.at) |
| Erste Bank | CMYK-Farbcode von Erste Bank-blau an Martin Lukovnjak Senden |
| Erste Bank/Rhomberg | 5 mögliche Ansprechpersonen von Projektpartnern für die Statements im Leitfaden => Bitte dazu Thomas Fröhlich kontaktieren oder Personen mailen (froehlich@ecology.at) |
| Erste Bank | Genauer Termin für die Präsentationsveranstaltung muss noch festgelegt und bestätigt werden |

Protokoll des 3. Workshops

des Projektes „Immo-Rate“ Bausteine und Tools für das Immobilienrating von innovativen Projekten

Dienstag, 17. Mai 2006

Österreichisches Ökologie-Institut / Wien

TeilnehmerInnen: Michael Swoboda / Erste Bank – s-Bausparkasse
Michael Haiden / Erste Bank – s-Bausparkasse
Gerfried Thür / Rhomberg Bau
Angelika Roder / Rhomberg Bau
Ernst Thurnher / Rhomberg Bau
Thomas Fröhlich / Österreichisches Ökologie-Institut
Robert Lechner / Österreichisches Ökologie-Institut
Martin Lukovnjak / Österreichisches Ökologie-Institut

Allgemeines

- Der in ausgedruckter Form ausgeteilte Leitfaden ist als Entwurf so weit fertig, das Feedback des Workshops wird eingearbeitet. Die Partnerinnen werden gebeten ihr Feedback, das noch nicht während des Workshops abgegeben wurde, in den nächsten zwei Wochen abzugeben, da es dann noch vor dem Druck eingearbeitet werden kann. Deadline für Änderungswünsche ist **Freitag, der 2. Juni 2006**, wenn möglich sollte das Feedback auch Kapitelweise verschickt werden, da dies das Einarbeiten erleichtert.
- Die Checkliste im Serviceteil, soll eine Umformulierung der Fact-Sheets darstellen, und Argumente als Ankreuzkriterien beinhalten.

Feedback zum Entwurf des Leitfadens

Es sollte zu Beginn ein Kapitel geben, dass die Ziele des Projektes als eine Art Mission Statement erläutert. Stichwort: Was bedeutet für das Projektteam Nachhaltiges Bauen? (Das beinhaltet auch nicht nur Passivhäuser!) Dazu auch eine Einordnung des Themas in die Themengebiete: TEGoVA – TQ – SIA (Schweiz)

Immobilienrating in der Praxis

Wenn möglich sollten die Daten in den Graphiken aktualisiert und auf einen neueren Stand gebracht werden

Tool

- Im Tool werden alle Einnahmen und Ausgaben einer Projektentwicklung aus Sicht des Projektträgers betrachtet.
- Kosten abseits der Finanzierung, also Betriebs-, und Energiekosten sollen aufgezeigt und rechenbar gemacht werden.
- Kosten von Energiebedarf nicht aufzeigen, da es differenzierte Preisniveaus gibt - der Verbrauch ist in dem Fall die bessere Lösung
- Mehrere Szenarien als Beispiel nehmen; hoher, mittlerer oder niedriger Energiepreis
- 25 Jahre Finanzierungszeitraum werden im Wohnbau immer stärker forciert.

- Interessante Sache wäre die Betrachtung des prozentuellen Anteils von Betriebskosten bzw. Finanzierung

Markt

- Geringere Energiekosten sind für den Vermieter nicht direkt einpreisbar, erst im nachhinein kommt ihm dass durch besseres Image und höhere Nachfrage zu Gute.

Standort

- Da die Grundstückspreise immer mehr steigen, hängen Entscheidungen immer stärker vom Standort ab.
- Die Objektqualität hängt sehr von den Standortkriterien ab.
- Die Bauhöhe wird immer wichtiger, da Grundstückskosten explodieren.
- Verkehrsanbindung kann auch über Carsharing oder Fahrrad möglich sein.
Motto: „Problemlos nehmen und benutzen“
- Bei Infrastruktur Mobilitätsunternehmen, wie zB. Wäschereilieferfirmen, Hauszusteller, Einzelhandel und Polizei aufnehmen

Objekt:

- Es ist schwierig, die Ästhetik vom Rater bestimmen zu lassen. Soll wenn, dann eher von Sachverständigen bestimmt werden. (Wird aber erst ab einer bestimmten Gebäudegröße relevant. Zudem ist es in diesem Fall wichtig die Zielgruppe zu kennen, da dann die Beurteilung der Ästhetik eines Gebäudes wesentlich einfacher wird.)
- Bei Ausstattung sollten auch Belichtung, Ausrichtung des Gebäudes (Süden) eine Rolle spielen. Energetischer Faktor ist nicht so zentral zu nennen, da hier die neuen Technologien mehr Spielraum lassen.
- Flexibilität!! Versch. Böden, Raumtrennungen, Stauräume benennen.
- Kontrollierte Be-, & Entlüftung muss stärker integriert werden, da es durch die Winddichtheit schnell zu Schimmelbefall kommen kann.
- Ausstattung muss Zielgruppen abhängig sein.
- Concierge-Service
- Massivbauten dürfen nicht zu schlecht dastehen, da in Vorarlberg dies die bevorzugte Bauweise ist, bezugnehmend auf Nawaros => In Hinblick auf die Präsentationsveranstaltung in Bregenz (Homepage über Massivbau anführen)
- Hervorragender Zustand → definieren!
oder umformulieren auf bemängelt / benutzbar
- Bei Erste-Rating wird auch der Bauherr „geratet“; Kundenrating – Objektrating zusammengefasst ist Immobilienrating => ist im Leitfaden definiert

Cashflow

- Renditebetrachtung von Finanzdienstleister bzw. Bauträger könnten ins Mission Statement zu Beginn eingebaut werden (Bauträger rechnen meist verkehrt herum, was kann ich an einem Standort verlangen, dann Definition der Herstellungskosten).
- Verkehrswert darf nie unter die Investitionskosten fallen => gehört ins Mission Statement
- Bei der Erfüllung dieses Leitfadens, sehen Bauträger & Finanzdienstleister eine gesicherte Investition.
- Qualität schlüssig darstellen

Entwicklung/Verwertung

- Wie geht es dem Nutzer?
 - einbeziehen
 - Handbücher
 - Planungseinbindung
- Wie sieht es mit osteuropäischen Subunternehmern aus? Werden sie beachtet?

Generelles Feedback bezüglich Leitfaden

Thür:

Sehr zufrieden. Zielgedanke bei Beginn des Projekt geht auf; Wir können unseren Planern dieses Tool mitgeben.

Swoboda:

Nachhaltiger Faktor wird aus Finanzierungssicht sichtbarer.

Thurnher:

Die Checkliste und das Tool wirkt sich qualitätssteigernd aus.

Sonstiges:

- Würfelbild ! Alle Beteiligten auf einen dreidimensionalen Würfel darstellen (+Logos)
- Förderstelle Vorarlberg fehlt in Leitfaden!?!?!!!
- Schulbildung bei Kurzbeschreibung der beteiligten Personen vereinheitlichen

Weitere Vorgehensweise

Präsentationsveranstaltungen:

Wien:

- 22.6.2006, 14-17 Uhr
- Beatrixgasse 27, 6. Stock
- Plan 60-80 Personen
- Erste Bank stellt Räumlichkeit zur Verfügung, Catering kommt von Erste Bank
- Podiumsdiskussion für 6-8 Personen (je 1 von Projektpartnern + 2-3 anderen Experten)
- Zielgruppe:
 - Bauträger
 - Investoren
 - Medienprojekt HdZ
- Aussendung geht über ÖÖI, Ansprechpartner (Organisation) ÖÖI, Logo von ProjektpartnerInnen muss drauf sein, damit mehr Zulauf ist
- Bis 29. 5. muss Flyer (Einladung) fertig sein (vermutlich mit allen drei Präsentationsveranstaltungen), Brief mit persönlicher Einladung, mit digitaler Signatur der Personen, Aussendung von ÖÖI, Erste liefert Adressen Excel-Liste, Erste möchte Einladungen vor der Aussendung noch sehen
- Am Podium: Lechner / Swoboda (Schwebisch) / Humenberger / Roder (Thurnher) / Riesland / Wurm / ???

Salzburg:

- 29.6.2006 / 10:00 – 13:00 Uhr
- Plan 30-60 Personen
- Haus der Architektur (Architektenkammer)
- Art der Präsentation noch nicht entschieden, im Rahmen von Bauen innovativ (Veranstaltungsformat mit Themen zum Bauen von Morgen)

Bregenz:

- 6.7.2006? Robert Lechner kann da nicht, eventuell anderer Termin (wird von Rhomberg noch entschieden), sonst nimmt Georg Tappeiner statt dessen teil / 16:00 – 19:00 Uhr
- Plan bis 100 Personen
- Rhomberg Bau stellt Räumlichkeiten und Verpflegung zu Verfügung
- Präsentation über Infomarkt und Podiumsdiskussion
- Rhomberg lädt ein
- Anmeldungen bei Rhomberg

Alle Adressen werden im ÖÖI gesammelt. Rhomberg soll überlegen, wen sie an den anderen 2 Präsentationen in Salzburg und Wien einladen wollen, bzw. die Erste in Salzburg und Bregenz.

Die Einladung soll bis 29.5. fertig gestellt sein!!!!

Die Statements und Fact-sheets aus dem Leitfaden, sollen auch in der Präsentation vorkommen.

Es sollte versucht werden, dass bei allen 3 Terminen auch alle 3 Partner anwesend sind!



Haus der Zukunft

eine Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT)

Teilbericht 1

„Immobilienrating in der Praxis“

des Projektes

**Bausteine und Tools für das Immobilienrating
von innovativen Bauten**

IMMO-Rate

Projektnummer <810628/6934>

Auftragnehmer:

Österreichisches Ökologie Institut

Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Ausschreibung	<5>. Ausschreibung der Programmlinie Haus der Zukunft
Projektstart	01/12/2005
Projektende	30/11/2006
Gesamtprojektdauer (in Monaten)	12 Monate
Gesamtbudget	€ 85.000,00
BMVIT-Finanzierung:	€ 70.000,00
Auftragnehmer (Institution)	Österreichisches Ökologie Institut
Ansprechpartner	DI Georg Tappeiner
Postadresse	Seidengasse 13, 1070 Wien
Telefon	+43/1/523 61 05 + 44
Fax	+43/1/523 58 43
E-mail	tappeiner@ecology.at
Website	www.ecology.at

Projektteam:

Robert Lechner
Thomas Fröhlich
Johann Humenberger
Martin Lukovnjak
Angelika Roder
Gertrude Martina Schwebisch
Michael Swoboda
Georg Tappeiner
Ernst Thurnher
Gerfried Thür

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Projektkurzbeschreibung.....	4
1.2	Einsatzgebiete im Zusammenhang mit Basel II.....	5
1.3	Bedeutung des Wohnbaus für die österreichische Volkswirtschaft.....	5
2	Immobilien Markt- und Objektrating.....	9
2.1	Definition.....	9
2.2	Kriterien.....	11
2.3	Markt.....	11
2.3.1	Höhere Gewalt.....	11
2.3.2	Soziodemographische Entwicklung.....	11
2.3.3	Wirtschaftliches Umfeld.....	12
2.3.4	Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen.....	12
2.3.5	Immobilienmarkt.....	12
2.4	Standort.....	12
2.4.1	Eignung des Mikrostandortes für die Objektart und die Nutzerzielgruppe.....	13
2.4.2	Image des Quartiers und der Adresse.....	13
2.4.3	Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier.....	13
2.4.4	Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe.....	13
2.4.5	Höhere Gewalt.....	13
2.5	Objekt.....	14
2.5.1	Architektur/Bauweise.....	14
2.5.2	Ausstattung.....	14
2.5.3	Objektzustand.....	14
2.5.4	Grundstückssituation.....	15
2.5.5	Umwelteinflüsse aus dem Objekt.....	15
2.5.6	Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption.....	15
2.6	Qualität des Objekt Cash-Flows.....	15
2.6.1	Mieter-/Nutzersituation.....	16
2.6.2	Mietsteigerungspotential/Wertsteigerungspotential.....	16
2.6.3	Wiedervermietbarkeit/Marktgängigkeit.....	16
2.6.4	Leerstand/Vermietungsstand.....	16
2.6.5	Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten.....	16
2.6.6	Drittverwendungsfähigkeit.....	17
2.7	Entwicklungsrisiken und -chancen von Projekten.....	17
2.7.1	Vermietung und Verkauf.....	17
2.7.2	Planung und Genehmigung.....	17
2.7.3	Herstellung und Kosten.....	18
3	Europäische Bewertungsstandards (TEGoVA).....	19
3.1	Kurzportrait TEGoVA.....	19
3.2	Europäisches Objekt- und Marktrating (PaM, Property and Market Rating).....	19
3.2.1	Gliederung nach Objektkategorien.....	20
3.2.2	Rating für Bestandsobjekte.....	20
3.2.3	Rating für Projekte.....	23
4	Möglichkeiten für die Integration von Qualitätskriterien nachhaltigen Bauens in die Ratingsysteme.....	26
5	Literatur.....	28

1 Einleitung

1.1 Projektkurzbeschreibung

Das Projekt Immo-Rate dient der Entwicklung von Argumentationshilfen und Tools für das Immobilienrating von innovativen Bauprojekten unter besonderer Berücksichtigung von Zielen, Konzepten und Technologien einer nachhaltigen Bauwirtschaft. Oft werden innovative Immobilien, wie sie beispielsweise durch Passivhäuser oder Gebäude mit vermehrtem Einsatz nachwachsender Rohstoffe in der Programmlinie Haus der Zukunft gegeben sind, gerade aufgrund ihres Innovationscharakters eher schlecht bewertet und bekommen ein „Risiko-Rating“. Das bedeutet aber gleichzeitig, dass innovative bzw. nachhaltige Bauprojekte, die auf einen hohen Anteil von Fremdkapital angewiesen sind, erhöhte Finanzierungskosten mit sich bringen und daher oft nicht realisiert werden können.

Daher soll in diesem Projekt durch zielgruppenorientierte Aufbereitung von Erfahrungen und Erkenntnissen aus der Programmlinie „Haus der Zukunft“ für Unternehmen aus dem Bereich Finanzdienstleistungen (Ratingagenturen, Banken, Finanzierungsinstitute) Wissenslücken ausgeräumt werden, wodurch wesentlich zu einer positiven Bewertung von innovationsorientierten Gebäuden beigetragen wird. Im Kern steht dabei die fundierte Argumentation der Vorteile von „nachhaltigen Bauten“ mit jenen quantitativen und qualitativen Kriterien, die sich auf ein positives Immobilienrating auswirken. Entscheidend dabei ist, dass die Ergebnisse von „Immo-Rate“ direkt in den jeweiligen Ratinginstrumenten der Finanzierungsinstitute Verwendung finden können.

Immo-Rate besteht aus folgenden inhaltlichen Arbeitspaketen:

- AP1: Immobilienrating in der Praxis
- AP2: Argumentarium „Nachhaltiges Bauen“
- AP3: Inhaltliche Erstellung eines Leitfadens und zugehöriger Tools
- AP4 / AP5: Technische Umsetzung des Leitfadens und der Tools
- AP6: Verbreitungsmaßnahmen

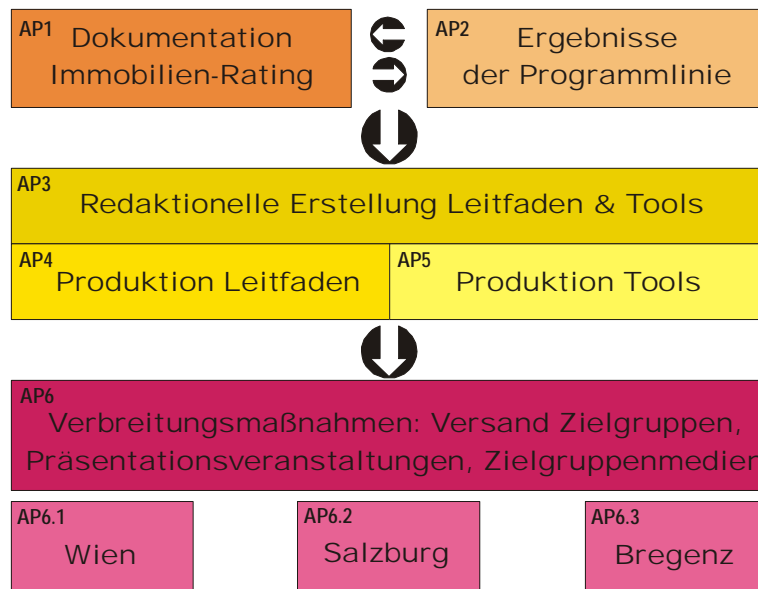


Abbildung 1: Immo-Rate und seine Arbeitspakete

1.2 Einsatzgebiete im Zusammenhang mit Basel II

Das bankinterne Rating steht mehr denn je im Mittelpunkt der Vergabe von Finanzierungen. Auch bisher wurden sämtliche Immobilienkunden mit Krediten von der Bank einem internen Rating zur Feststellung ihrer Bonität und Zahlungsfähigkeit unterzogen. Durch das neue Regelwerk für Banken (Neue Basler Eigenkapitalvereinbarung, kurz „Basel II“)¹ kommt es jedoch zu einer deutlichen Weiterentwicklung dieser Ratingverfahren nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen und zu einer stärkeren Abhängigkeit der Kapitalunterlegung von der Bonität. Die bankeneigenen Ratingverfahren müssen das tatsächliche Kreditrisiko bestmöglich abbilden, was sich naturgemäß in den Kreditkonditionen widerspiegelt.

Finanzinstitute können für die Bestimmung des Rating aus drei Ansätzen wählen.² Es existiert der Standardansatz und der Internen Rating Ansatz (IRB Ansatz), der in einen Basis und einen fortgeschrittenen Ansatz geteilt ist und bei dem ein internes Ratingmodell erforderlich ist. Je komplizierter der Ansatz, desto größer ist die Verantwortung der Bank, den Kreditnehmer genauestens zu beurteilen, sowie ihn in ihren internen Ratingberechnungen genauestens einzustufen. Wird dies jedoch getan, ermöglicht es der fortgeschrittene Ansatz, für sehr sichere Kredite deutlich weniger Eigenkapital hinterlegen zu müssen, als beim Standardansatz. Der fortgeschrittene IRB Ansatz ist daher am attraktivsten für die Finanzierungsinstitute, bedeutet aber auch einen sehr großen Aufwand, da man sich genauestens mit den Kreditnehmern und deren Projekten auseinandersetzen muss.

Eine wichtige Stellung bei der Beurteilung des zu erwarteten Verlustes bei Kreditausfall nimmt im fortgeschrittenen IRB Ansatz der zu erzielende Immobilienerlös eines Projektes ein. In diesem Zusammenhang bietet das Immobilienrating die Möglichkeit, die Verkäuflichkeit der Immobilie genau bestimmen zu können und dient so als Grundlage für den Objekt-Beleihungswert.

Zusätzlich zu dem Einsatz eines Immobilienratings im fortgeschrittenen Internen Rating Ansatz gemäß Basel II zur Bewertung des Immobilienerlöses bei Kreditausfällen kommen dem Immobilienrating weitere folgende Einsatzgebiete zu:

- Kreditanalyse bei der Gewährung von Immobiliendarlehen
- Risikoanalyse von Portfolien im Rahmen von Securitisation³
- Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen
- Marktwertermittlung gemäß IAS/IFRS (International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards)

1.3 Bedeutung des Wohnbaus für die österreichische Volkswirtschaft

Im folgenden Unterkapitel wird der Stellenwert des Wohnbaus bzw. der gesamten Bauwirtschaft in Österreich kurz dargestellt, um die Bedeutung für die österreichische Volkswirtschaft zu beschreiben. Insbesondere werden kurz auch die Schwächen der österreichischen Bauwirtschaft dargestellt, wodurch der Bezug zum Thema Immobilienrating hergestellt wird.

¹ Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (2003).

² Bienert (2005), S. 49.

³ Definition Securitisation (Verbriefung): *Verbriefung kann definiert werden als Vorgehensweise, bei der Darlehen, Forderungen und andere Vermögenswerte zusammengefasst werden, wobei ihr Cash-Flow oder ihr wirtschaftlicher Wert für Ausschüttungen auf die betreffenden Wertpapiere verwendet wird.*

Quelle: TEGoVA (2002).

Seit 1971 wächst der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung der Abgänge jährlich um über ein Prozent.⁴ In Abbildung 2 ist die Zuwachs von Volkszählung zu Volkszählung sowie pro Jahr dargestellt. Zusätzlich steigt der Wohnungsabbau, was auf weiteren Erneuerungsbedarf und Potential für die österreichische Bauwirtschaft hindeutet. Insgesamt beträgt der Wohnungsbestand 2002 in Österreich 3,8 Millionen Einheiten.⁵

Wohnbaubestandsentwicklung

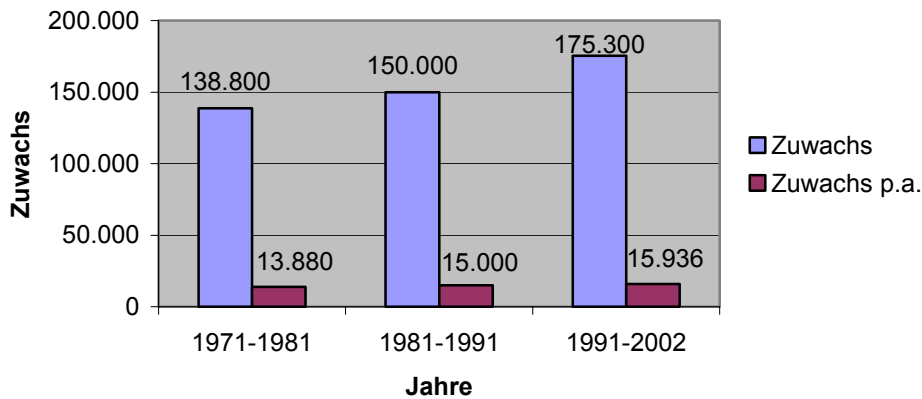


Abbildung 2: Bestandsentwicklung der Österreichischen Wohnungen (1971-2002)⁶

Der volkswirtschaftliche Stellenwert der Immobilienwirtschaft ist im Wohnhandbuch von Lugger (2004) aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung wie folgt berechnet (Wertschöpfung = Summe aller Erlöse im Realitätenwesen 1997 zu laufenden Preisen):

a. Realitätenwesen gemäß VGR 1997

Immobilienverwalter und -makler inkl. GBV	€ 0,8 Mrd.
Hauswarte	€ 0,7 Mrd.
Wohnungsvermietung	€ 1,3 Mrd.
unterstellte Mieten (fiktive Nutzungsentgelte für eigengenutzte EW, Eigenheime, Dienst- u. Naturalwohnungen)	€ 8,2 Mrd.
Geschäftsmieten	€ 4,2 Mrd.
Summe a.	€ 15,2 Mrd.

b. Zusätzlich kann ein Drittel der Wertschöpfung der Bauwirtschaft dem Immobilienwesen zugeordnet werden (VGR-wirksam)	€ 4,8 Mrd.
Summe a. und b. (VGR-wirksam)	€ 20 Mrd.

c. Beachtenswert ist das Volumen der nicht VGR - wirksamen Liegenschaftstransaktionen der Immobilienwirtschaft insgesamt also pro Jahr	€ 7 Mrd.
Summe a., b. und c.	€ 27 Mrd.

Abbildung 3: Volkswirtschaftlicher Stellenwert der Immobilienwirtschaft⁷

⁴ Lugger (2004), S. 9.

⁵ Lugger (2004), S. 25.

⁶ Quelle: Lugger (2004)

⁷ Quelle: Lugger (2004), S. 13.

Die Bauwirtschaft hat einen sehr hohen Stellenwert für die Volkswirtschaft. Europaweit beheimatet sie die meisten Arbeitsplätze in der Industrie.⁸ Mit 11,8 Mio. direkt Beschäftigten ist sie der größte Arbeitgeber im europäischen Produzierenden Gewerbe, auf den in den 15 alten EU-Mitgliedsstaaten 7 % der Gesamtbeschäftigung und 28 % der Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe entfallen. Man schätzt, dass in den alten Mitgliedsstaaten 26 Mio. Arbeitskräfte in irgendeiner Weise vom Baugewerbe abhängig sind. Die Bauinvestitionen beliefen sich 2003 auf rund 910 Mrd. EUR, das waren 10 % des BIP und 51,2 % der Bruttoanlageinvestitionen der EU-15. In Österreich lag die Beschäftigung im Jahr 2000 in % des Unternehmenssektors – wie der unten stehenden Abbildung zu entnehmen ist – mit knapp über 12 % im europäischen Durchschnitt.

Anteil der Beschäftigung im Grundstücks- und Wohnungswesen und Baugewerbe in den Mitgliedstaaten, 2000

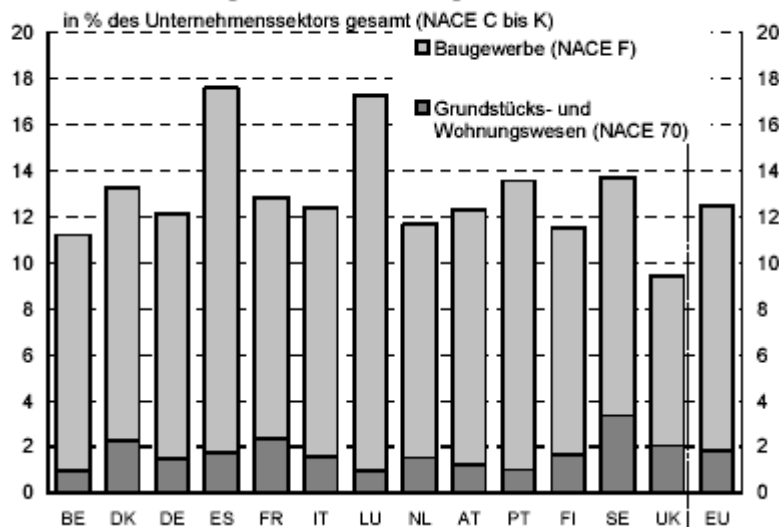


Abbildung 4: Bedeutung des Grundstücks- und Wohnungswesens sowie des Baugewerbes⁹

Fehlende oder gar negative Wachstumsraten in der Bauwirtschaft wirken sich daher sehr stark negativ in Hinblick auf die Arbeitsplatzproblematik in der EU und in Österreich aus. In den letzten Jahren wies die Bauwirtschaft allerdings geringere Wachstumsraten als die Gesamtwirtschaft auf (Abbildung 5). Für Österreich wird die Entwicklung auf Grund des positiven Wachstums in den neuen EU-Mitgliedsstaaten für die nächsten Jahre zwar positiv eingeschätzt, vor allem die Innovationsfähigkeit der Bauwirtschaft bleibt allerdings der große Schwachpunkt.¹⁰ Dies liegt vor allem an zu hohen Innovationskosten und fehlenden Finanzierungsquellen, sowie an zu hohem wirtschaftlichen Risiko und einem Mangel an qualifiziertem Personal.

⁸ Quelle: http://europa.eu.int/comm/enterprise/construction/index_de.htm, 31.1.2006.

⁹ Quelle: Geissler, S. et. al. (2004).

¹⁰ Geissler, S. et. al. (2004).

Bruttoinlandsprodukt nach Wirtschaftsbereichen, laufende Preise		
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %		
Jahr	Bauwesen	Gesamt
2000	2,4	5,2
2001	-2,4	2,6
2002	1,7	2,2
2003	6,1	2,8
2004	2,0	4,4
Ø1976-2004	5,0	5,3

Abbildung 5: BIP nach Wirtschaftsbereichen in Österreich¹¹

Die Entwicklung von transparenten Immobilienratingsystemen zur risikoadäquaten Darstellung von Immobilienprojekten kann in diesem Sinne ein Impulsgeber für die österreichische und europäische Bauwirtschaft sein. Insbesondere innovative Bauprojekte könnten davon profitieren, falls es gelingt, die Kriterien die solche Immobilien auszeichnen, in die Immobilienratingsystem einzugliedern. Diesbezüglich leisten Anstrengungen, die eine Forcierung von innovativen Bauprojekten beinhalten – wie auch dieses Projekt – einen Beitrag zur Unterstützung der Innovationsfähigkeit der österreichischen Bauwirtschaft und somit zur gesamten Volkswirtschaft.

¹¹ Quelle: Statistik Austria (2004), eigene Zusammenstellung.

2 Immobilien Markt- und Objektrating

Grundlage für das Immobilien Markt- und Objektrating ist das von DI Raymond Trotz herausgegebene Werk „Immobilien – Markt- und Objektrating. Ein Praxis erprobtes System für die Immobilienanalyse“¹², das die Grundlage für das Ratingsystem MoriX der HVB Expertise bildet. Dieses Ratingsystem wird für den deutschen Raum angewandt und stellt das erste bereits in der Praxis erprobte System zur Bewertung von Immobilienprojekten dar.¹³

Für den Schweizer Raum wurde das „Boseca immo-rating“ entwickelt, das eine Diplomarbeit der Fachhochschule für Technik, Wirtschaft und Soziale Arbeit St. Gallen¹⁴ zur Grundlage hat. Dieses Ratingsystem ist dem der HVB Expertise sehr ähnlich, stellt jedoch keinen Anspruch auf eine völlige internationale Vergleichbarkeit.

Auf europäischer Ebene treibt der Europäische Dachverband nationaler Bewertungsorganisationen TEGoVA (The European Group of Valuers` Association) die Harmonisierung der nationalen Ratingsysteme voran. So werden die Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards, EVS)¹⁵ von der TEGoVA herausgegeben, ebenso wurde ein Bewertungsleitfaden „Property and Market Rating“¹⁶ von der TEGoVA veröffentlicht. Die Entwicklung eines einheitlichen europäischen Markt- und Objektratings, das in Kapitel 3 vorgestellt wird, fußt erneut auf das oben genannte – für den deutschen Raum entwickelte – Werk von Raymond Trotz.

2.1 Definition

Laut der Ratingagentur Moody's bezeichnen Ratings „Meinungen über die Fähigkeit und Bereitschaft eines Emittenten zur vollständigen und fristgerechten Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen aus den von ihm begebenen Schuldverschreibungen während der Laufzeit“¹⁷. BERBLINGER (1996) bezeichnet Ratings als „durch Symbole einer festgelegten, ordinalen Skala ausgedrückte Meinungen über die zukünftige Fähigkeit eines Kapitalnehmers zur vollständigen und termingerechten Zahlung der Tilgung und Zinsen seiner Schulden“.¹⁸

Meist wird mit dem Begriff „Rating“ das Kundenrating bezeichnet, also zukunftsgerichtete Meinungen, die sich auf die Entwicklung der Zahlungsfähigkeit des Projekt- bzw. Bauträgers beziehen. Das Rating dient der Finanzinstitution, die das Immobilienprojekt abwickelt, somit als Anzeiger mit welchem Risiko ein Kreditnehmer behaftet ist und welche Kapitalunterlegung für Kredite notwendig ist. Während unter Basel I die Ermittlung des erforderlichen Eigenkapitals noch pauschal erfolgte, muss gemäß den Richtlinien von Basel II jede Kreditvergabe unterschiedlich und individuell bewertet werden. Das Kundenrating ist also somit ein äußerst wichtiges Instrument bei der Beurteilung von Kreditvergaben und somit Gegenstand intensivster Auseinandersetzung der Finanzinstitutionen in der letzten Zeit. Dementsprechend konnte bereits ein relativ breites Wissen und Know-how in den Banken bezüglich des Kundenratings aufgebaut werden, das auch bereits Fixpunkt in den internen Bewertungsprogrammen ist.

Ein wenig anders sieht es derzeit noch in Hinblick auf das Markt- und Objektrating aus, im Gegensatz zum Rating von Unternehmen, Investments oder Ländern ist das Markt- und Objektrating von Immobilienprojekten nämlich

¹² Trotz, R. (2004).

¹³ Auf der Internetseite www.hvbexpertise/rating kann das Markt- und Objektrating für Büroimmobilien anhand von 10 deutschen Teilmärkten selbst ausgeführt werden.

¹⁴ Bohner, E., Sena, G., Candrian, J. (2004).

¹⁵ TEGoVA (2004).

¹⁶ TEGoVA (2003).

¹⁷ Moody's Investors Service (2006).

¹⁸ Berblinger (1996), Seite 31.

noch eine sehr junge Disziplin. Genauso wie für Kreditnehmer steigt in der letzten Zeit aber vor dem Hintergrund wachsender Anforderungen an die Kreditgewährung und die Kapitalverzinsung auch hier die Notwendigkeit für eine objektive und transparente Darstellung der Chancen- und Risikoprofile der Objekte. So ein Rating bezieht sich also nicht auf die Kreditausfallwahrscheinlichkeit sondern ausschließlich auf ein Chancen- und Risikoprofil.

Wird ein geplantes Objekt bei der Bewertung geratet, wird demnach meist zuerst ein Objektrating durchgeführt und erst anschließend mit dem Kundenrating des Projektträgers verknüpft, um zu einer Gesamtaussage über das Risiko des geplanten Objektes zu kommen. In diesem Punkt unterscheiden sich in der Praxis momentan noch die einzelnen Kreditinstitute, manche kommen erst nach der Zusammenführung von Kunden- sowie Markt- und Objektrating zu einer Gesamtaussage über ein Projekt, andere Institute verknüpfen Kriterien beider Ratingtypen bereits im Zuge des Ratingvorganges. In der Abbildung 6 ist die Bestimmung des Projektratings in zwei Teile gegliedert, Immobilien- und Kundenrating werden hier erst im letzten Schritt zum Projektrating verknüpft.

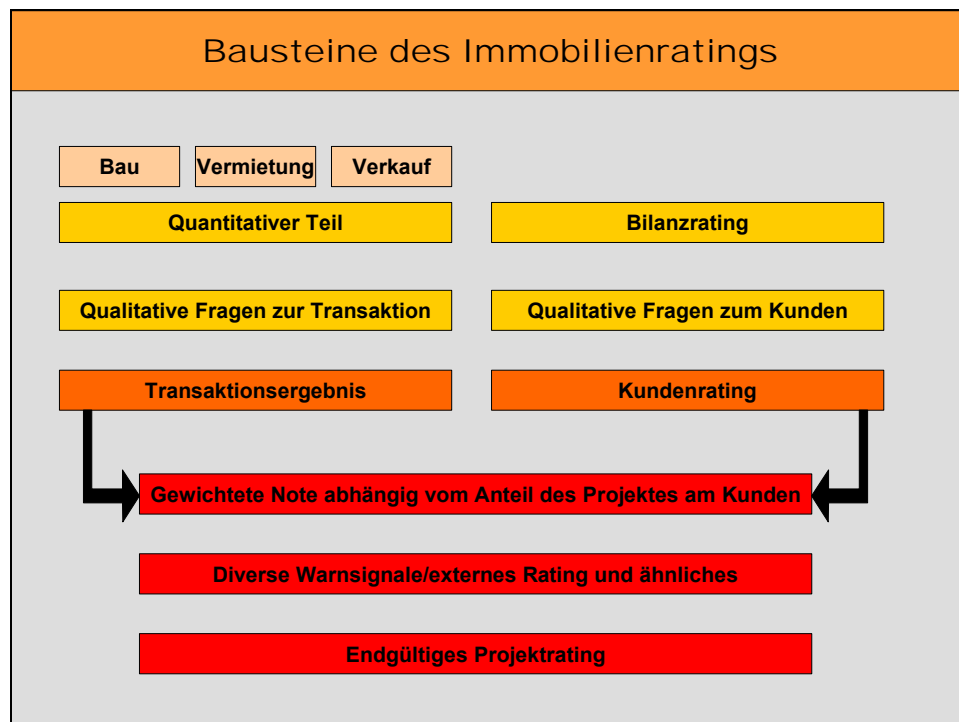


Abbildung 6: Die Bausteine des Immobilienratings¹⁹

Vorteil eines getrennten Ratingvorganges ist die Trennbarkeit des Objektes vom Bauträger, bei einer Finanzierung von Objekten in Zusammenhang mit einem fixen Bauträger verliert dieser Vorteil naturgemäß an Wichtigkeit.

Definition:²⁰ Das Objekt- und Marktrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die nachhaltige Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt darzustellen. Maßstab der Qualität ist die mittelfristige Verkäuflichkeit der Immobilie zu einem dann angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Objekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters und des Darlehensnehmers sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Objekt- und Marktratings.

¹⁹ Quelle: BA-CA (2005), eigene Darstellung.

²⁰ Trotz (2004). Seite 33.

In diesem Projekt wird – da nachhaltige bzw. innovative Kriterien bei Immobilienprojekten betrachtet werden sollen – vor allem das Markt- und Objektrating untersucht, erst im Zuge der Erstellung eines Gesamtratings für ein Projekt wird auch das Kundenrating mitberücksichtigt. Des Weiteren ist bereits eine große Menge an Wissen und Literatur über Kundenratings vorhanden, im Sinne dieses Projektes ist die Konzentration auf den Objektteil sinnvoll. Des Weiteren muss bei der Bewertung von Immobilien stets auf die Objektkategorie Rücksicht genommen werden, die Unterteilung erfolgt hier in die Bereiche „Handelsflächen“, „Wohnen“, „Büro“, sowie „Lager, Logistik und Produktion“. Im Sinne der Ziele des Projektes konzentrieren sich die Beschreibungen im folgenden stets auf die Objektkategorie „Wohnen“.

2.2 Kriterien

Im folgenden sind die Kriterien für die Erstellung eines Immobilienratings zusammengefasst. Der Aufbau folgt der Aufstellung des Werkes von TROTZ (2004), die Kriterien sind vor allem dieser Publikation, sowie eigenen Recherchen (ERSTE BANK [2006], BOHNER et al. [2004],...) entnommen.

Für das Markt- und Objektrating lassen sich sämtliche Parameter vier großen Kriteriengruppen (Markt, Standort, Objekt und Qualität des Objekt Cash-Flows) thematisch zuordnen. Insgesamt entstehen somit für alle zu beurteilenden Immobilien jeweils 26 Kriterien. Bei der Bewertung von Projekten werden die Entwicklungsrisiken und -chancen eines Projektes in einer eigenen Kriteriengruppe mit drei Unterkriterien zusammengefasst und zu den vier anderen Kriteriengruppen hinzuaddiert.

2.3 Markt

Für die Bewertung von Immobilien können sowohl nationale, als auch regionale Kriterien von Bedeutung sein. Einerseits kommen beispielsweise rechtliche Faktoren für ein gesamtes Land zur Anwendung, andererseits ist oft der regionale Aspekt aufgrund der starken Standortgebundenheit des Objektes von äußerster Wichtigkeit. Aus diesen Gründen besteht die Kriteriengruppe Markt aus einem regionalen und einem nationalen Teil, in denen jeweils die Faktoren Höhere Gewalt, Soziodemographie, Wirtschaft, sowie Immobilienmarkt vertreten sind. Zusätzlich kommen ausschließlich im nationalen Teil auch noch Rahmenbedingungen zum Tragen.

2.3.1 Höhere Gewalt

Dieses Kriterium wird für beide Marktbestandteile – also sowohl für den nationalen, als auch für den regionalen Markt – betrachtet und bewertet. Innerhalb des Kriteriums werden drei Aspekte herangezogen:

- Das Risiko von **Naturgefahren** (z.B.: Überschwemmungen, Sturmfluten, Erdbeben) wird regional und national betrachtet und mittels eines Naturkatastrophen-Index gemessen und bewertbar gemacht. Solche Indizes werden beispielsweise von den Risikoabteilungen der großen Rückversicherer erstellt.
- **Man-Made Großschäden** (umweltrelevante Produktionsunfälle) werden mit Hilfe des Indikators „Anzahl der technischen Katastrophen“ eines Gebietes (national und regional) bewertet und pro Einwohnern berechnet.
- Dauerhafte Umwelteinflüsse auf Immobilien und ihre Nutzer durch **Immissionen** werden für den regionalen Raum durch regionalisierte Immissionsdaten (Schwebestaub) bewertet. Auf nationaler Ebene werden dafür die CO₂-Emissionen pro Kopf als Indikator herangezogen.

2.3.2 Soziodemographische Entwicklung

Die soziodemographische Entwicklung wird sowohl auf nationaler als auch auf regionaler Ebene durch Indikatoren zur Einwohnerentwicklung, zur Kaufkraft und durch Arbeitslosenquoten abgebildet. Die Indikatoren lauten somit:

- **Bevölkerungswachstum**
- **Kaufkraft** (BIP je Einwohner)
- **Arbeitslosigkeit**
- Auf regionaler Ebene wird zusätzlich die **Einwohnerdichte** mit einbezogen.

2.3.3 Wirtschaftliches Umfeld

Bei der Beurteilung des wirtschaftlichen Umfeldes von Regionen müssen Indikatoren gefunden werden, die die Wachstumschancen von Regionen zu beschreiben versuchen.

- Der Indikator **technologische Kapazität einer Region** wird beispielsweise aus den Unternehmensgründungen und Patentanmeldungen berechnet.

Die weiteren regionalen Indikatoren in diesem Kriterium lauten:

- **Wirtschaftliche Konzentration**
- **Wirtschaftlicher Erfolg**
- **Gewerbesteueraufkommen**
- **Verkehrsinfrastruktur**

Auf nationaler Ebene wird das wirtschaftliche Umfeld durch das Kriterium **Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität** dargestellt. Hier kann auf folgende aggregierte Indikatoren der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zurückgegriffen werden:

- **Wirtschaftswachstum** (jährliches BIP-Wachstum)
- **Inflation**
- **Wechselkursvolatilität**
- **Branchenstruktur** (Anteil der Dienstleistungen am BIP)
- **Attraktivität der Infrastruktur**
- **Attraktivität für die Ansiedlung von Unternehmen** (Ranking der internationalen Wettbewerbsfähigkeit)

2.3.4 Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen

Auf nationaler Ebene finden sich Indikatoren, die grundlegende Differenzen in den Rahmenbedingungen unterschiedlicher Länder in den Bereichen

- **Korruption**
- **Rechtssicherheit** und
- **Restriktionen auf Immobilienerwerb**

darstellen sollen.

2.3.5 Immobilienmarkt

Zur Bewertung des Immobilienmarktes werden sowohl auf regionaler, als auch auf nationaler Ebene die Indikatoren

- **Miet- und Preisniveau**
- **Miet- und Preisentwicklung** und
- **Grad der Marktanspannung** (Wohnungsleerstand)

herangezogen. Für den regionalen Raum wird außerdem die

- **Marktliquidität**

betrachtet, für den nationalen Bereich die Indikatoren

- **Marktphase** und
- **Rendite.**

Naturgemäß sind diese genannten Indikatoren von größter Wichtigkeit und werden durch ökonometrische Modelle und Experteneinschätzungen berechnet.

2.4 Standort

Von vielen Experten wird das Standortkriterium als das wichtigste in Bezug auf relevante wert- und verkaufsbeeinflussende Faktoren einer Immobilie bezeichnet. Auch wenn natürlich sämtliche Kriteriengruppen die Verkäuflichkeit einer Immobilie wesentlich beeinflussen, ist die Lage als Standortkriterium von besonderer

Bedeutung, da sie nicht duplizierbar ist. Generell erfolgt eine Aufteilung in Faktoren des Mikrostandortes (unmittelbare Umgebung des Objektes) und des Makrostandortes (Region in der eine Immobilie gelegen ist). Es ergeben sich somit 5 Kriterien, die für das Standortrating von Bedeutung sind. Die Beurteilung der Kriterien für das Standortrating erfolgt durch den Gutachter aufgrund von Fragestellungen, die im folgenden für alle fünf Kriterien taxativ angeführt sind.

2.4.1 Eignung des Mikrostandortes für die Objektart und die Nutzerzielgruppe

- Entspricht die Umgebungsbebauung den Erwartungen/Anforderungen der NutzerInnen für das zu beurteilende Objekt?
- Wie wirkt sich die Umgebungsbebauung auf die Attraktivität des zu beurteilenden Objektes aus?

2.4.2 Image des Quartiers und der Adresse

- Entspricht das Image des Quartiers und der Adresse den Erwartungen/Anforderungen der NutzerInnen?
- Wie ist die herrschende Marktmeinung bezüglich der Imageeinschätzung für das Quartier?
- Ist eine positive/negative Imageentwicklung durch
 - Infrastrukturmaßnahmen,
 - Private/öffentliche Bauvorhaben,
 - Städtebauliche Maßnahmen usw.zu erwarten?

2.4.3 Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier

- Wie ist die Qualität des nutzerspezifisch relevanten Anschlusses des Standortes bezüglich
 - Öffentlichen Personen Nahverkehrs (ÖPNV),
 - Straße,
 - Bahn,
 - Flugzeug,
 - Schiffzu bewerten?

2.4.4 Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe

- Wie stellt sich die nutzerrelevante Nahversorgung dar hinsichtlich
 - Geschäften des täglichen Bedarfs,
 - Zulieferern,
 - Gastronomie und kulturellen Einrichtungen,
 - Sozialen Einrichtungen (Schulen, Kindergärten usw.),
 - Dienstleistern (Banken, Ärzten, Post usw.),
 - Freizeiteinrichtungen,
 - Behörden usw.?

2.4.5 Höhere Gewalt

Wie bereits in der Kriteriengruppe „Markt“ werden auch in Hinblick auf den Standort Umwelteinflüsse in den Ratingvorgang aufgenommen. Die folgenden Fragestellungen werden diesbezüglich vom Gutachter in Betracht gezogen:

- Wie ist die Sicherheit des Standortes und der unmittelbaren Nachbarschaft (Grad der Belastung) in Bezug auf
 - Naturkatastrophen (Hochwasser, Bergschäden, Lawinen, Erdbeben, Waldbrand, Blitzschlag, Sturm),
 - ökologische Altlasten (Verunreinigung des Erdreichs und des Grundwassers),

- das Gefährdungspotential durch technische Katastrophen (z.B. durch Produktionsstätten) zu beurteilen?
- Wie ist die Immissionsbeeinträchtigung durch
 - Schall (Flug-, KFZ-, Bahnverkehr, Industrie),
 - Geruch (Landwirtschaft, Deponie, Verkehr),
 - sonstige Immissionen (Strahlung, Gas usw.) zu bewerten?
- Wie sicher ist der Standort bezüglich allgemeiner Gewalteinwirkung (z.B. kriminelles Umfeld) und terroristischen Aktivitäten? (Befindet sich das Objekt in unmittelbarer Nachbarschaft zu religiösen oder politischen Einrichtungen und sonstigen Sehenswürdigkeiten?)

2.5 Objekt

Als dritte Kriteriengruppe fließen die Eigenschaften der Immobilie in das Ratingverfahren ein. Grundsätzlich beziehen sich die Kriterien auf Bestandsobjekte, für das Rating von Projekten kann aber analog vorgegangen werden, es handelt sich hierbei dann eben um ein Rating eines fiktiven Bestandsobjektes. Jedes Objekt weist individuelle Merkmale auf, die es von anderen Immobilien abhebt. Bei der Erstellung des Objektratings wird einerseits auf die technischen Objekteigenschaften und die Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption Rücksicht genommen, andererseits fließen als „soft facts“ vor allem Aspekte der Architektur in das Ratingergebnis ein. Eine vollständige Aufzählung sämtlicher Objekteigenschaften kann laut TROTZ (2004) niemals erfolgen und soll auch nicht Gegenstand eines Markt- und Objektatings sein.

2.5.1 Architektur/Bauweise

In dieses Kriterium fließen die Bauweise und Konstruktion, aber auch die verwendeten Baustoffe sowie die Objektausrichtung und -gestaltung mit ein. Eine ansprechende architektonische Gestaltung ist ebenso preisbildend und somit für die Verkäuflichkeit ausschlaggebend. Entscheidend ist, dass hier die angeführten Kriterien und nicht die Wirtschaftlichkeit im Sinne von Effizienz betrachtet werden, dies ist erst in einem folgenden Kriterium der Fall. Zusammenfassend werden folgende Fragestellungen in diesem Kriterium vom Gutachter zu betrachten sein:

- Ist die Objektgestaltung nachhaltig akzeptabel?
- Ist die Objektausrichtung und -gestaltung nutzungs- und umfeldadäquat?
- Ist die Konstruktion nutzungs- und teilmaktdäquat?
- Sind die Baustoffe nutzungs- und teilmaktdäquat?
- Ist das Objekt städtebaulich adäquat eingebunden?

2.5.2 Ausstattung

Hier wird die bauliche und technische Ausstattung des Gebäudes mit Hilfe der folgenden zwei Fragestellungen beurteilt:

- Wie wird die bauliche Ausstattung im Vergleich zu national markttypischen Repräsentanten bewertet?
- Wie wird die technische Ausstattung im Vergleich zu national markttypischen Repräsentanten beurteilt?

2.5.3 Objektzustand

Zusätzlich zum Zustand des Bauwerks sowie der Ausstattung ist ebenso der Zustand der Außenanlagen von Bedeutung und wird hier mit einbezogen. Ein soeben neu fertig gestelltes Gebäude ohne Baumängel sollte in diesem Kriterium die Bestnote und nicht eine Durchschnittsnote erhalten, da ein derartiger Fall als Optimalzustand zu betrachten ist. Die Fragestellungen in diesem Kriterium lauten:

- Wie wird der Bauwerkszustand im Vergleich zu national markttypischen Repräsentanten der Objektart bewertet?
- Wie wird der Ausstattungszustand im Vergleich zu national markttypischen Repräsentanten der Objektart beurteilt?

- Wie wird der Zustand der Außenanlagen im Vergleich zu national markttypischen Repräsentanten der Objektart bewertet?

2.5.4 Grundstückssituation

Hier werden die Form des Grundstücks, Ausstattung, Erschließung, Anbindung und die Ausnutzung betrachtet. Zum Beispiel wird analysiert, ob eine ausreichende Zahl an Parkplätzen vorhanden ist, oder ob ein Grundstück effizient bebaut ist.

- Wie verhält sich die Qualität des Grundstücks bezüglich der Nutzbarkeit (Ausnutzungsmöglichkeit [Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, andere Koeffizienten], Ausstattung, Anbindung, Zuschnitt)?
- Wie verhält sich die Qualität des Grundstücks bezüglich der Angemessenheit der Stellplätze auf, an oder nahe bei dem Grundstück?

2.5.5 Umwelteinflüsse aus dem Objekt

Bei diesem Kriterium werden die durchschnittlichen Umwelteinflüsse von Gebäuden beurteilt. Der Gutachter muss den Marktstandard der verwendeten Baumaterialien des Schadstoffgehalts kennen. Eine schlechte Beurteilung eines Einzelkriteriums kann hier nicht durch ein besseres anderes Einzelkriterium aufgewogen werden, da zum Beispiel eine relativ hohe Lärmbelastung immer zu einer Reduktion des Verkaufswertes führen wird. Die hier zu stellenden Fragestellungen lauten:

- Wie ist die ökologische Nachhaltigkeit bei der Herstellung/Verwertung des Gebäudes zu bewerten?
- Wie ist die Freiheit von nutzungsrelevanten Schadstoffen im Gebäude zu beurteilen?
- Wie ist die Freiheit von Immissionen im Gebäude durch Lärm und Gerüche zu bewerten?

2.5.6 Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption

Die folgenden Fragen, die sich der Gutachter über die Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption zu stellen hat, lauten:

- Wie verhält sich die Qualität der Grundrissgestaltung im Vergleich zu national markttypischen Repräsentanten der Objektart?
- Wie verhält sich die Flächeneffizienz im Vergleich zu national markttypischen Repräsentanten der Objektart?
- Wie verhält sich die Anpassungsfähigkeit der Gebäudekonzeption an ein geändertes Nutzerverhalten?

2.6 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. Der Objekt Cash-Flow ist also die Differenz aus Objekteinzahlungen (v.a. Mieten) 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. In einem persönlichen Gespräch mit den Ratingverantwortlichen der in dem Projekt vertretenen Erste Bank, wurde die Bedeutung des Immobilien Cash-Flows auch noch zusätzlich betont.²¹ Diesem Kriterium kommt insbesondere eine besondere Stellung zu, da es von sämtlichen anderen Kriterien beeinflusst wird bzw. mit ihnen interagiert und eine Bewertung der anderen Kriterien impliziert. Im Immobilienratingsystem nehmen laut Auskunft der Erste Bank „hard facts“ also Kennzahlen und somit die Qualität des Objekt Cash-Flows eine äußerst wichtige Position ein.

²¹ Erste Bank (2006).

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. Sämtliche Kriterien dieser Gruppe sind in den folgenden Unterkapiteln angeführt.

2.6.1 Mieter-/Nutzersituation

Hier ist die Qualität der Mieterstruktur und die Mietvertragsstruktur von entscheidender Bedeutung. Der Gutachter kann nicht für jeden Mieter eine Bonitätsbeurteilung durchführen, bekannte Merkmale werden jedoch jedenfalls gewürdigt. Bei einem heterogenen Mietermix ist die Diversifikation der Mieten sicherlich besser gewährleistet, dafür steigt möglicherweise der Verwaltungsaufwand. Längerfristige Mietverträge sind in diesem Kriterium sicherlich auch positiv zu bewerten. Insgesamt betrachtet der Gutachter die folgenden Fragestellungen:

- Wie ist die Qualität der Mieter-/Nutzerstruktur (Mieter-/Nutzermix, Anzahl der Mieter/Nutzer) im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart zu bewerten?
- Wie ist die Struktur der Mietverträge (Fristigkeiten, Mietbindungen) im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart zu bewerten?
- Wie ist die rechtliche Eigentumssicherheit im Vergleich zu markttypischen Repräsentanten der Objektart zu bewerten?

2.6.2 Mietsteigerungspotential/Wertsteigerungspotential

Der entscheidende Bedeutung der zukünftigen Entwicklung der Mieterlöse wird in diesem Kriterium Rechnung getragen. Dies ist natürlich besonders für Immobilieninvestoren von Bedeutung, da dies die Rendite der Objekte betrifft. Hinsichtlich der mittelfristigen Verkäuflichkeit der Immobilien relevante Fragestellungen sind:

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

2.6.3 Wiedervermietbarkeit/Marktgängigkeit

Zusätzlich zum zukünftigen Verlauf der Vermieterlöse ist natürlich auch die Wiedervermietbarkeit des Objekts bei eventuellen Kündigungen von Bedeutung.

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

2.6.4 Leerstand/Vermietungsstand

Bei diesem Kriterium muss zwischen den unterschiedlichen Objektarten unterschieden werden. Betrachtet man, so wie in diesem Projekt, Vermietungsobjekte, so ist ein geringer Leerstand für die überwiegende Anzahl der Fälle von Vorteil, da so das Vermietungsrisiko geringer ist. Der Gutachter muss also – mit Kenntnis der aktuellen Marktlage – entscheiden, welche Auswirkungen auf den mittelfristigen Cash-Flow durch den momentanen Vermietungsstand zu erwarten sind.

2.6.5 Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Wie bereits etwas weiter oben erwähnt wird der Objekt Cash-Flow aus der Ausgabenseite von den Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten) beeinflusst. Dabei wird zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten unterschieden, da die umlagefähigen Kosten auf die Mieter 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 entweder die Höhe der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (vermieterseitiger Aufwand) und die Höhe der umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (mieterseitiger Aufwand) oder die Höhe der laufenden Kosten (nutzerseitiger Aufwand) im Vergleich zu markttypischen Bewirtschaftungskosten der Objektart verhalten.

2.6.6 Drittverwendungsfähigkeit

Hier wird zwischen objektiver und subjektiver Drittverwendungsfähigkeit unterschieden.²²

Unter objektiver Drittverwendungsfähigkeit versteht man die alternative Nutzung durch eine Veränderung der Objekteigenschaften (z. B. eine Umwandlung eines Mieterwohnhauses 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.

2.7 Entwicklungsrisiken und -chancen von Projekten

Wie bereits erwähnt, müssen im Gegensatz zur Bewertung von Bestandsobjekten bei der Bewertung von Projekten zusätzliche Kriterien im Ratingvorgang betrachtet werden. 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.

2.7.1 Vermietung und Verkauf

2.7.1.1 Zeitliche Ebene

Auf der zeitlichen Ebene muss hier 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.

2.7.1.2 Sachliche Ebene

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

2.7.2 Planung und Genehmigung

2.7.2.1 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.

2.7.2.2 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.

²² Trotz (2004), Seite 86.

2.7.3 Herstellung und Kosten

2.7.3.1 Zeitliche Ebene

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

2.7.3.2 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.

3 Europäische Bewertungsstandards (TEGoVA)

3.1 Kurzportrait TEGoVA

Wie bereits im vorigen Kapitel erwähnt, treibt der Europäische Dachverband nationaler Bewertungsorganisationen TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) auf europäischer Ebene die Harmonisierung der nationalen Ratingsysteme voran. Es wurde von der TEGoVA ein Europäisches Markt- und Objektrating (PaM) entwickelt, dass im Prinzip mit den in Kapitel 2 beschriebenen Kriterien ident ist, allerdings die europäische Ebene mit einbezieht.

The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) ist der europäische Dachverband nationaler Immobilienbewertungsorganisationen mit Sitz in Brüssel. Sein Hauptziel ist die Schaffung und Verbreitung einheitlicher Standards für die Bewertungspraxis, für die Ausbildung und Qualifikation, sowie für das Feld Corporate Governance bzw. Ethik für Gutachter. Dabei unterstützt TEGoVA seine Mitgliedsverbände in den Ländern der Europäischen Union, wie auch in den aufstrebenden Märkten in Mittel- und Osteuropa bei der Einführung und Umsetzung dieser Standards. Der Dachverband ist eine so genannte Nichtregierungsorganisation, bringt also auf Eigeninitiative bzw. Aufforderung die harmonisierten Anliegen der nationalen Bewertungsorganisationen bei den europäischen Institutionen ebenso ein, wie er den europäischen Bewertungsstandpunkt auch gegenüber global agierenden Organisationen vertritt.

TEGoVA wurde am 4. Mai 1977 von Bewertungsverbänden aus Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien und Irland gegründet. Damit wurde eine auch für weitere Länder offene Plattform mit dem Ziel geschaffen, eine gemeinsame Stimme im europäischen Gesetzgebungsprozess zu haben. Heute vertritt sie die Interessen von 38 Verbänden aus 27 Ländern mit insgesamt über 500.000 Mitgliedern. Weitere elf Länder haben einen Beobachterstatus.

Einzelne Länder werden entweder durch einen einzigen starken Verband, oder aber durch eine aus mehreren Organisationen bestehende Delegation repräsentiert. In Österreich wird die TEGoVA durch das Österreichische Institut für Immobilienbewertung und Bewertungsstandards (ÖII) repräsentiert, dessen Vorstand KR Alfons Metzger (Geschäftsführer der Metzger Realitäten Gruppe) ist.

Die TEGoVA ist Herausgeber der Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards, EVS), die von verschiedenen Arbeitsgruppen vorbereitet wurden und nach Konsultation der Fachöffentlichkeit in Form des so genannten endgültigen "Blauen Buchs" veröffentlicht werden. Im April 2003 ist das englischsprachige "Blue Book" in seiner fünften Ausgabe erschienen. Es enthält neun aktuelle europäische Standards, 14 Leitlinien und acht Anhänge.

3.2 Europäisches Objekt- und Marktrating (PaM, Property and Market Rating)

Das PaM ist ein Instrument zur Qualitätsbeurteilung von Immobilien auf europäischer Ebene, das eine Verwendung von einzelnen, aber auch sämtlichen Faktoren einer Immobilie in internen Kreditratingverfahren von Banken ermöglicht. Prinzipiell beurteilt das PaM Einzelimmobilien, daher ist es zur Immobilienanalyse im Rahmen von Investitions- oder Desinvestitionsentscheidungen und zur Kreditanalyse bei der Gewährung von Immobiliendarlehen geeignet. Anhand des Gesamtratings bzw. relevanter Einzelmerkmale können aber auch Chancen und Risiken von Immobilienportfolios differenziert werden. Daher sind weitere Einsatzgebiete des PaM – wie bereits im vorigen Kapitel erwähnt – die Portfolioanalyse und Steuerung sowie die Risikoanalyse von Portfolios im Rahmen von Securitisation²³. Zusätzlich zum Objekt- und Marktrating, das die Qualität von

²³ Siehe Definition in Fußnote 3.

bestehenden Objekten darstellt, besteht im Projekt rating die Möglichkeit, die Vermarktungsfähigkeit eines noch nicht gebauten Objektes darzustellen. Durch Kombination der Ratings von Bestandsobjekt sowie der Entwicklungsrisiken und -chancen kann so ein Gesamtrating für die Veräußerlichkeit eines Projektes ermittelt werden.

Da die Kriterien für Immobilienratingsysteme bereits im vorigen Kapitel angeführt wurden, wird hier auf eine erneute Beschreibung verzichtet. Dieses Kapitel bezieht sich daher eher auf sämtliche weitere Aspekte des PaM, wie zum Beispiel Ratingskala oder Gewichtung der einzelnen Kriterien.

3.2.1 Gliederung nach Objektkategorien

Das PaM stellt sowohl für Bestandsobjekte als auch für Projekte die nachhaltige Qualität einer Immobilie im relevanten Markt, das heißt für die entsprechende Objektkategorie, dar. In dem von der TEGoVA entwickelten Ratingsystem ist es somit möglich, Immobilien aus den vier Objektkategorien (Wohnen, Handel, Lager/Logistik/Produktion sowie Büro) zu bewerten. Die Kriteriengruppen sowie die Unterkriterien bleiben für die unterschiedlichen Objektkategorien immer gleich, es ändern sich jedoch die Gewichtungen mit denen die unterschiedlichen Kriterien in das Ratingergebnis einfließen. In diesem Projekt wird die Objektkategorie „Wohnen“ analysiert, daher werden die Gewichtungen des PaM, die für den Wohnbereich relevant sind, in diesem Kapitel vorgestellt.

3.2.2 Rating für Bestandsobjekte

3.2.2.1 Ratingskala

Für das Objekt- und Markt rating wird – in Anlehnung an die bekanntesten Ratingagenturen, bzw. an die internen Ratingskalen von Banken – eine 10-teilige Ratingskala herangezogen, bei der der Wert 1 für ein exzellentes, der Wert 10 für ein katastrophales Rating steht. Die Kennzahl gibt die relative Erfüllung des entsprechenden Kriteriums an, was sich auf die mittelfristige Veräußerlichkeit der Immobilie auswirkt. Durch ExpertInnenbefragungen wurden von der TEGoVA die wesentlichen Einflussfaktoren auf die nachhaltige Qualität einer Immobilie und deren Gewichtung im Ratingsystem festgelegt.

In der Abbildung 7 ist die Anwendung der Ratingskala des PaM auf die der bekanntesten Ratingagenturen dargestellt.

Aaa	Aa1 Aa2	Aa3 A1	A2 A3	Baa1 to Baa3	Ba1 to Ba3	B1 to B3	Caa1 to Ca	C		Moody's
AAA	AA+ AA	AA- A+	A A-	BBB+ to BBB-	BB+ to BB-	B+ to B-	CCC CC	SD/D		S & P's
excellent	very good	good	above average	average	below average	poor/ special mentioned	very poor/ substandard	doubtful	loss	Bank
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Markt- und Objekt- rating
exzellent	sehr gut	gut	leicht überdurch- schnittlich	durch schnittlich	leicht unterdurch- schnittlich	mäßig	schlecht	sehr schlecht	kata- strophal	

Abbildung 7: Ratingskalen²⁴

3.2.2.2 Gewichtung der Teilkategorien im PaM für die Objektkategorie „Wohnen“

Um zu einem Gesamtrating eines Bestandsobjektes zu kommen, wird zuerst eine Grundgewichtung und dann eine Zweitgewichtung der Kriterien durchgeführt. In der Grundgewichtung werden die Ratingergebnisse der einzelnen Kriterien mit ihrer Gewichtung multipliziert. So wird zum Beispiel das Rating des Unterkriteriums „Höhere Gewalt – national“ der Kriteriengruppe „Markt“ – wie in Abbildung 8 zu sehen ist – zuerst mit 5 %, dann mit der nationalen Gewichtung (20 %) und schließlich mit der Gewichtung der Kriteriengruppe (20 %) multipliziert. Genauso wird mit allen anderen Unterkriterien verfahren, die dann addiert das Gesamtrating ergeben. Naturgemäß verstärkt sich der Einfluss des Rating eines Teilkriteriums auf das Ratingergebnis der Kriteriengruppe umso mehr, je stärker es vom Durchschnitt abweicht. Dies wird durch eine Zweitgewichtung erreicht, die nach der Vorstellung der Gewichtungen präsentiert wird. Im folgenden sind nun die Gewichtungen für sämtliche Teilkategorien im PaM für die Objektkategorie „Wohnen“ dargestellt. Die Informationen für die Abbildungen sind dem Leitfaden der TEGoVA entnommen.²⁵

1. Kriteriengruppe "Markt" (national and regional) Wohnen

Unterkriterien	Teilkriterien	Gewichtung National/regional	Kriterien gruppe	
1.1 national				
1.1.1 Höhere Gewalt	5%	20%	Kriterien gruppe 1 20%	
1.1.2 Soziodemographische Entwicklung	30%			
1.1.3 Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und internationale Attraktivität	15%			
1.1.4 Politische, rechtliche, steuerliche und monetäre Bedingungen	10%			
1.1.5 Immobilienmarkt: Wohnen	40%			
1.2 regional				
1.2.1 Höhere Gewalt	5%	80%		
1.2.2 Soziodemographische Entwicklung	35%			
1.2.3 Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	15%			
1.2.4 Immobilienmarkt: Wohnen	45%			
ERGEBNIS FÜR DAS MARKTRATING		100%		

Abbildung 8: Kriteriengruppe „Markt“ (national und regional)

²⁴ Quelle: Trotz (2005), Seite 41, eigene Darstellung.

²⁵ Quelle: TEGoVA (2003).

In der ersten Kriteriengruppe fließen nationale und regionale Marktkriterien in das Ratingergebnis ein. Insgesamt wird die Kriteriengruppe 1 mit 20 % gewichtet, nationale Kriterien fließen zu 20 % ein, regionale Kriterien zu 80 %. Dies zeigt die relative Wichtigkeit von Mikrofaktoren für die Bewertung von Immobilien.

2. Kriteriengruppe "Standort" – Wohnen

Unterkriterien	Gewichtung Teilkriterium	Kriteriengruppe
2.1 Eignung des Mikrostandorts für die Objektart und die Nutzerzielgruppe	30%	Kriterien- gruppe 2 30%
2.2 Image/Ruf des Quartiers und der Adresse	20%	
2.3 Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier	15%	
2.4 Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier	15%	
2.5 Höhere Gewalt	20%	
ERGEBNIS FÜR DAS STANDORTRATING	100%	

Abbildung 9: Kriteriengruppe „Standort“

Die zweite Kriteriengruppe behandelt den Faktor „Standort“ für die Bewertung der Immobilie. Die Gruppe wird mit 30 % gewichtet, und fließt somit gemeinsam mit dem Kriterium „Qualität des Cash-Flows“ am stärksten in die Berechnung des Ratings von Immobilien ein.

3. Kriteriengruppe "Objekt" – Wohnen

Unterkriterien	Gewichtung Teilkriterium	Kriteriengruppe
3.1 Architektur / Bauweise	20%	Kriterien- gruppe 3 20%
3.2 Ausstattung	10%	
3.3 Baulicher Zustand	15%	
3.4 Grundstückssituation	25%	
3.5 Umweltverträglichkeit	10%	
3.6 Rentabilität des Gebäudekonzepts	20%	
ERGEBNIS FÜR DAS OBJEKTRATING	100%	

Abbildung 10: Kriteriengruppe „Objekt“

In der dritten Kriteriengruppe „Objekt“ finden sich erstmals ökologische Faktoren. Das Unterkriterium Umweltverträglichkeit wird mit 10 % gewichtet, die gesamte Gruppe mit 20 %. Insgesamt fließt bei enger Betrachtungsweise das Kriterium „Umweltverträglichkeit“ somit nur mit 2 % in das Ergebnis des Gesamtratings ein.

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%	

Abbildung 11: Kriteriengruppe „Qualität des Immobilien Cash-Flow“

Die zumeist als am wichtigsten betrachteten Kriterien im Zusammenhang mit einer Immobilie sind finanzielle Faktoren. So wird die Kriteriengruppe „Cash-Flow“ auch mit 30 % relativ hoch bewertet und betrachtet die Vermietungssituation des Objektes.

Insgesamt kann man sagen, dass sämtliche Kriteriengruppen für die Objektkategorie „Wohnen“ relativ ähnlich stark gewichtet werden. Diese Gewichtungen sind sicherlich nicht in allen Immobilienratingsystemen in dieser Art vertreten. So sieht die Erste Bank die Wichtigkeit der Kriteriengruppe 4 („Qualität des Immobilien Cash-Flow“) als

im PaM nicht ausreichend repräsentiert an.²⁶ Diese Kriteriengruppe wird vor allem daher als äußerst wichtig angesehen, da die Unterkriterien der Gruppe mit sehr vielen anderen Kriterien äußerst stark korrelieren. Insgesamt wurden dem Ökologie-Institut von der Erste Bank die „hard facts“ im Immobilienrating, insbesondere jene, die sich direkt auf finanzielle Kennzahlen beziehen, als die entscheidenden Einflussfaktoren auf die mittelfristige Verkäuflichkeit einer Immobilie genannt.

3.2.2.3 Zweitgewichtung der Teilkriterien

Umso stärker das Rating eines Teilkriteriums im PaM vom Durchschnitt abweicht, desto stärker verändert sich dessen Einfluss auf das Ratingergebnis der Kriteriengruppe. Dieser Zusammenhang wird durch eine, von der Ratingnote abhängigen Zweitgewichtung über Korrekturfaktoren abgebildet. Im Endergebnis führt dies zu einer dynamischen Anpassung der prozentualen Gewichtungsverhältnisse in der Kriteriengruppe.

So wird vor der Multiplikation des Ratings eines Unterkriteriums mit der Gewichtung der Prozentsatz zunächst mit dem Zweitfaktor (siehe Abbildung 12) multipliziert und dann die Summe aller Kriteriengewichte durch eine Prozentrechnung wieder auf 100% gebracht. Erst dann wird diese dynamische Kriteriengewichtung mit dem Kriterienrating multipliziert. Auf diese Art und Weise wird beispielsweise einem katastrophalen Rating des Teilkriteriums „Image des Quartiers und der Adresse“ die Bedeutung im Ratingergebnis zugewiesen, die es tatsächlich auch darstellt.

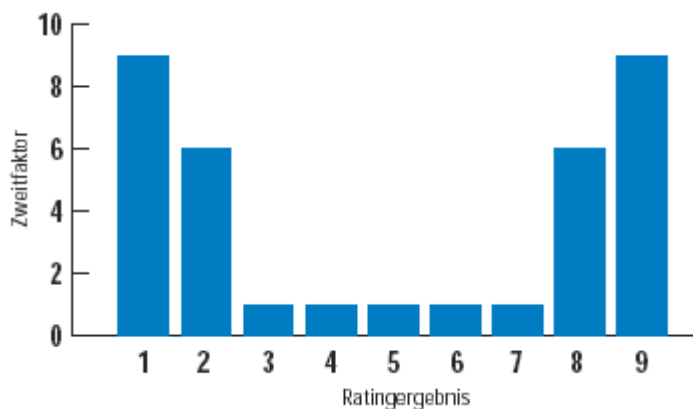


Abbildung 12: Zweitgewichtung über Korrekturverfahren im Objektrating²⁷

Von entscheidender Bedeutung beim Objekt- und Marktrating ist ein einheitliches Verständnis der Immobiliengutachter in Bezug auf das Rating der subjektiven Teilkriterien, während die messbaren Teilkriterien auf Basis einer standardisierten Vergleichsbasis leicht zu klassifizieren sind. Um dieses einheitliche Verständnis zu erreichen, sind für jedes Teilkriterium, getrennt nach Objektarten, Messstandards definiert. Dabei ist immer festgelegt, welcher Grad der Kriterienerfüllung für das betreffende Objekt Durchschnitt im relevanten Markt ist, ab wann es den Durchschnitt über- bzw. unterschreitet und welche Wirkung dies auf seine mittelfristige Verkäuflichkeit hat.

3.2.3 Rating für Projekte

Definition²⁸: Das Projektrating ist ein standardisiertes Verfahren, um die Qualität des Projektes in seinem relevanten Markt unter Berücksichtigung der nachhaltigen Qualität der fiktiv fertig gestellten Immobilie sowie der

²⁶ Erste Bank (2006).

²⁷ Quelle: TEGoVA (2003).

²⁸ Trotz (2004), Seite 35.

Entwicklungsrisiken und -chancen darzustellen. Maßstab der Qualität ist die Verkäuflichkeit des Projektes am Ratingstichtag zu einem angemessenen Preis zwischen Experten, denen alle Projekt- und Marktinformationen zur Verfügung stehen. Die Bonität des Mieters, des Darlehensnehmers und der anderen am Projekt Beteiligten sowie die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredits sind nicht Gegenstand des Projekt- und Marktatings.

Ein Projekt ist durch permanente Änderung seiner Rahmenbedingungen während der Projektentwicklungsphase gekennzeichnet (z. B. Genehmigungsstand, Baufortschritt, Verkaufsstand usw.), dementsprechend ändern sich auch die Projektrisiken und -chancen. Aus diesem Grund kann die Verkäuflichkeit des Projektes auch nur zum Ratingstichtag ermittelt werden. Da auch das zukunftsgerichtete Rating der fiktiv fertiggestellten Bestandsimmobilie Gegenstand des Projektatings ist, wird auch für Projekte eine Aussage über die Zukunft getroffen, womit die Aufgabe eines Ratings erfüllt bleibt.

3.2.3.1 Kriteriengruppen für Projekte

Um das Rating von Projektentwicklungen darstellen zu können, muss zuerst die Verkäuflichkeit des fiktiv fertiggestellten Objekts geratet werden, bevor die im Projekt selbst begründeten Entwicklungsrisiken und -chancen als fünfte Kriteriengruppe berücksichtigt werden können.

5. Entwicklungspotenzial - Wohnen

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

Ein Rating <5 stellt Chancen dar, ein Rating >5 stellt Risiken dar.

Abbildung 13: Kriteriengruppe „Entwicklungsrisiken und -chancen eines Projektes“

Das Gesamtrating für die Verkäuflichkeit des Projektes am Ratingstichtag wird schließlich über eine Matrix ermittelt, die alle möglichen Kombinationen des Ratings für die fiktiv fertiggestellte Bestandsimmobilie und des Ratings für die Risiken und Chancen der Entwicklung berücksichtigt. Die Note 5 stellt durchschnittliche Entwicklungsrisiken bzw. -chancen dar, alle Bewertungen über 5 stellen Risiken, alle unter 5 Chancen dar. So erhält demnach ein Projekt, das ein durchschnittlich bewertetes Objekt (Rating des Bestandsobjektes ist 5) beinhaltet, aber sehr gute Entwicklungschancen (Rating der Entwicklungsrisiken und -chancen ist 2) aufweist, ebenfalls ein besseres Gesamtrating (Note 4), wie der unten stehenden Abbildung 12 zu entnehmen ist.

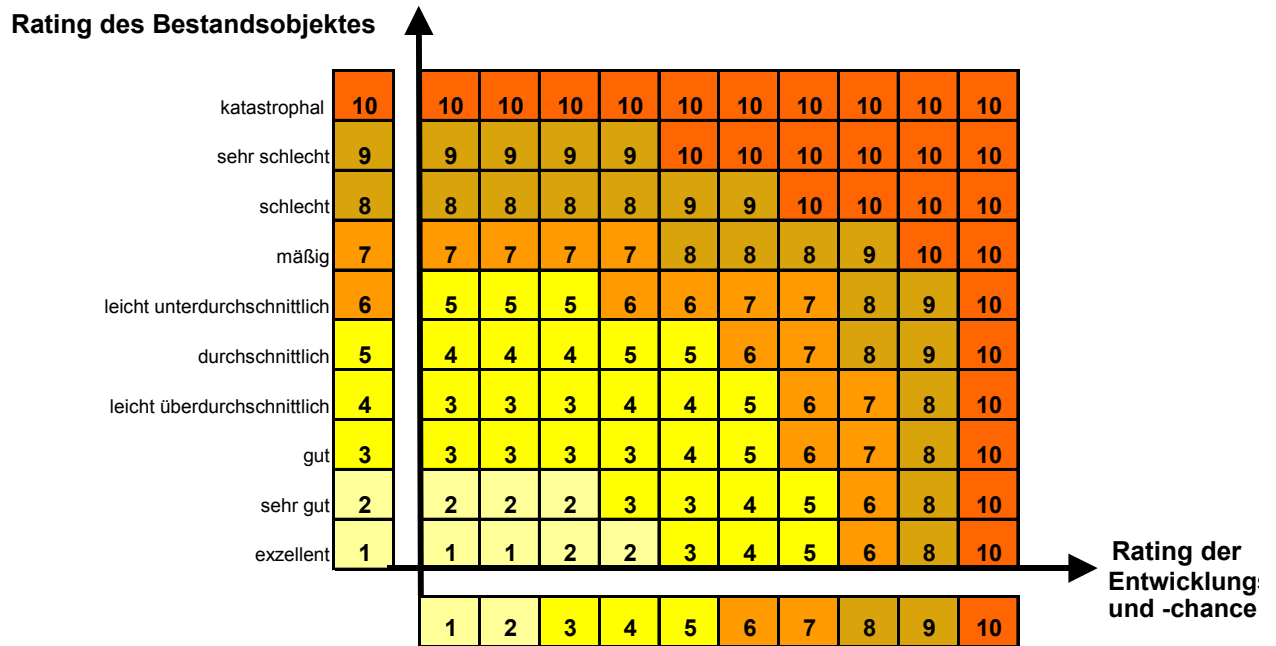


Abbildung 14: Matrix zur Bestimmung des Ratings für die Verkäuflichkeit eines Projektes

4 Möglichkeiten für die Integration von Qualitätskriterien nachhaltigen Bauens in die Ratingsysteme

Wie bereits zuvor erwähnt, sind bei engerer Betrachtungsweise ökologische Kriterien nur mit insgesamt 2 % im Projekt- und Marktrating vertreten (Unterkriterium Umweltverträglichkeit in der Kriteriengruppe Objekt). Nun liegt allerdings die Vermutung nahe, dass sich solche Faktoren wesentlich stärker auf die mittelfristige Verkäuflichkeit einer Immobilie auswirken, als dies in den Ratingsystem abgebildet wird. Solche „Nachhaltigkeitskriterien“, die nicht nur ökologische Faktoren umfassen, könnten jedoch sicherlich ohne größere Probleme in die Kriterien der Immobilienratingsysteme eingegliedert werden. Es gilt nur sie genau zu definieren und zu bewerten, um sie den einzelnen Ratingkategorien zuordnen zu können. In diesem Kapitel soll daher ein Anforderungsprofil für Faktoren des nachhaltigen Bauens genannt werden, dass es ermöglicht, solche Faktoren in die Kriteriengruppen eines Immobilienratingsystems zu integrieren. Dieses einzelnen Punkte des Anforderungsprofils verweisen auf Erkenntnisse des Teilberichts „Argumentarium Nachhaltiges Bauen“, welcher im Rahmen des Arbeitspakets 2 dieses Projektes erstellt wird.

Die Programmlinie „Haus der Zukunft“ ist als technologie- und unternehmensbezogene Forschungsinitiative stark an den Anforderungen der Praxis orientiert. Unabhängig von den inhaltlichen Zielsetzungen der Programmlinie gibt es somit eine pragmatische Kernorientierung: Die Ergebnisse der Projekte sollen an den Bedürfnissen des Marktes ausgerichtet sein; Ergebnisse der Grundlagenforschung und Technologieentwicklung sollen geeignet sein, zumindest mittelfristig von der österreichischen Wirtschaft umgesetzt zu werden. Diese Kernorientierung findet ihre Konkretisierung in den inhaltlichen Zielsetzungen der Programmlinie:²⁹

- **Erhöhte Energieeffizienz hinsichtlich des gesamten Lebenszyklus:** Abgezielt wird auf das Erreichen des Passivhausstandards im Neubau (15 kWh Heizwärmebedarf pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr). Als Mindestzielsetzung kann das solare Niedrigenergiehaus (25 bis 45 kWh Heizwärmebedarf pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr; abhängig von Geometriekriterien des Gebäudes) verstanden werden (welches vor allem bei Sanierungen anzustreben ist). *Wie später zu zeigen sein wird, ist diese Zielsetzung vor allem mit Aspekten der objektbezogenen Bewertung und der Beurteilung des Cash-Flows eines Gebäudes im Immobilienrating vereinbar.*
- **Verstärkter Einsatz erneuerbarer Energieträger, insbesondere Solarenergie:** Der notwendige Restenergiebedarf ist vor allem durch Energieträger aus nachwachsenden Rohstoffen und die zugehörigen Technologien bereitzustellen. Besonderer Bedeutung wird der Nutzung der Solarenergie gegeben. Grundsätzlich gilt das Gebot höchster Effizienz bei der Energiebereitstellung. *Auch diese Zielsetzung besitzt die stärksten Anknüpfungspunkte zu den Kriteriengruppen "Objekt" und etwas eingeschränkter auch im "Cash-Flow".*
- **Erhöhte Nutzung nachwachsender Rohstoffe und effizienter Materialeinsatz:** Die verstärkte Nutzung nachwachsender Rohstoffe ist ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Bauwirtschaft, sowohl bei der Entwicklung von Bauteilen und Aufbauten, als auch bei der Verwendung von Dämmstoffen und im Innenausbau. Auch beim Materialeinsatz gilt das Gebot höchster Effizienz. *Gegenwärtig ist diese Zielsetzung am meisten mit Qualitätskriterien der Kriteriengruppe "Objekt" kompatibel.*
- **Vermehrte Berücksichtigung von Service- und Nutzungsaspekten für die BenutzerInnen von Wohn- und Bürogebäuden:** Die strikte Berücksichtigung von Qualitätskriterien aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer bei der Entwicklung und Errichtung von Bauwerken ist eine wesentliche

²⁹ Fechner, J., Lipp, B., Lechner, R. (2005), Seite 6.

Grundvoraussetzung für die Zufriedenheit der Nutzerinnen und Nutzer und sichert somit wesentliche Kriterien sozialer Nachhaltigkeit. *Diese Zielsetzung besitzt höchste Affinität mit den Kriteriengruppen "Markt" und "Cash-Flow" des Immobilienratings, wirkt sich aber in der Regel auch auf das Entwicklungspotenzial eines Gebäudes positiv aus.*

- **Vergleichbare Kosten gemessen an herkömmlichen Bauweisen:** Durch die Entwicklung leistungsfähiger Technologien, Bauweisen und Verfahren soll das nachhaltige Bauen auch gegenüber herkömmlichen Bauweisen wirtschaftlich wettbewerbsfähig werden. Grundsätzlich verfolgt „Haus der Zukunft“ die Zielsetzung, durch die Entwicklung von Grundlagen, innovativen Technologien und deren Einsatz in Demonstrationsbauten einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion von allenfalls bestehenden Mehrkosten innovativer Technologien gegenüber Standardbauweisen zu fördern. *Es ist leicht nachvollziehbar, dass diese Zielsetzung hohe Relevanz für die im Immobilienrating besonders wichtigen Kriteriengruppen "Cash-Flow" und "Entwicklungspotenzial" besitzt.*

Das hier kurz vorgestellte und im „Argumentarium Nachhaltiges Bauen“ präzierte Anforderungsprofil ergibt sich einerseits aus den Zielsetzungen der Programmlinie und andererseits aus der Synthese der im Rahmen von "Haus der Zukunft" bislang abgewickelten Projekte. In AP 2 werden die relevanten Erkenntnisse dieser Projekte dokumentiert und Integrationsmöglichkeiten in Immobilienratingsysteme aufgezeigt.

5 Literatur

- BA-CA (2005). *Für Unternehmer, die Großes vorhaben: Immobilienfinanzierung mit TRX-ImmoRating*. Folder, [https://businessnet.ba-ca.com/disp?portal/firmenkunden/atp_immobilien_geschaeft/Downloads/ab_immo_download_TRX_ImmoRating.pdf/aa/ab/ac/0/b0/b1\\$download=Folder_Immobilien_IREF_0305.pdf](https://businessnet.ba-ca.com/disp?portal/firmenkunden/atp_immobilien_geschaeft/Downloads/ab_immo_download_TRX_ImmoRating.pdf/aa/ab/ac/0/b0/b1$download=Folder_Immobilien_IREF_0305.pdf), 10.01.2006.
- Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (2003). *Die Neue Basler Eigenkapitalvereinbarung – Konsultationspapier. Übersetzung der Deutschen Bundesbank*. http://www.oenb.at/de/img/eigenkapitalempfehlung_de_tcm14-13370.pdf, 14.2.2006.
- Berblinger, J. (1996). *Marktakzeptanz des Rating durch Qualität*. In: Büschgen, H. E. & Everling, O. (Hrsg): *Handbuch Rating*. Wiesbaden 1996. S. 21-110.
- Bienert, S. (2005). *Projektfinanzierung in der Immobilienwirtschaft*. Deutscher Universitätsverlag, Wiesbaden.
- Bohner, E., Sena, G., Candrian, J. (2004). *Immobilienrating – Chancen und Risiken von Immobilieninvestitionen mit Markt-, Standort-, Objekt und Performance-Betrachtung*. Diplomarbeit, NDS Immobilienökonomie, FHS – Hochschule für Technik, Wirtschaft und Soziale Arbeit, St. Gallen.
- Erste Bank (2006). *Interview des Österreichischen Ökologie-Instituts mit Ratingverantwortlichen der Erste Bank*. 12.1.2006.
- Fechner, J., Lipp, B., Lechner, R. (2005). *ÖkoInform2 – Informationsknoten für ökologisches Bauen*. Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft des Impulsprogramms Nachhaltig Wirtschaften. Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie, <http://www.ecology.at/oekoinform/index.htm>, 2.2.2006.
- Geissler, S., Leitner, K., Schuster, G. (2004). *Industriell produzierte Wohnbauten*. Projektbericht im Rahmen der Programmlinie „Haus der Zukunft“ des Impulsprogramms „Nachhaltig Wirtschaften“. Im Auftrag des BMVIT.
- HVBExpertise (2005). *Markt- und Objektrating „MoriX“*. www.hvbexpertise/rating, 10.01.2006.
- Lienhard, J. (2003). *Das Baugewerbe in der EU*. Eurostat – Statistik kurzgefasst, Thema 4 25/2003.
- Lugger, K. (2004). *Österreichisches Wohnhandbuch 2004*. Studienverlag, Innsbruck.
- Moody's Investors Service (2006). *Moody's Ratingdefinitionen*. <http://www.moodyseurope.com/mdcsPage.aspx?mdcsId=1&template=ratingdefinitions>, 13.1.2006.
- Pitschke, C. (2005). *Auswirkungen vom Basel II auf die Immobilienfinanzierung*. In: Schulte, K.W. (Hrsg): *Immobilienökonomie – Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. München, Wien, 2005. S. 550-562.
- Schulte, K. W. (Hrsg) (2005). *Immobilienökonomie – Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. München, Wien.
- Statistik Austria (2004). *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung*. http://www.statistik.at/fachbereich_02/vgr/BIP_nominell1.pdf, 31.1.2006.
- TEGoVA (2002). *Europäische Verbriefung von Hypothekendarstellungen: Ein Leitfaden für Gutachter*. <http://www.tegova.org/bin/42944ce0288a9TEGoVAdeutsch.pdf>, 21.12.2005.
- TEGoVA (2003). *Europäisches Markt- und Objektrating: Ein Leitfaden für Gutachter*. <http://www.tegova.org/bin/4291ee21dbc8eEPMR1.pdf>, 21.12.2005.
- TEGoVA (2004). *Europäische Bewertungsstandards 2003: Zweite Deutsche Ausgabe*. VÖB Verlag, Bonn.
- Trotz, R. (2004). *Immobilien – Markt- und Objektrating. Ein praxiserprobtes System für die Immobilienanalyse*. Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Köln.



Haus der Zukunft

eine Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (BMVIT)

Teilbericht 2

„Argumentarium Nachhaltiges Bauen“

des Projektes

**Bausteine und Tools für das Immobilienrating
von innovativen Bauten**

IMMO-Rate

Projektnummer <810628/6934>

Auftragnehmer:

Österreichisches Ökologie Institut

Ein Projektbericht im Rahmen der Programmlinie



Impulsprogramm Nachhaltig Wirtschaften

Ausschreibung	<5>. Ausschreibung der Programmlinie Haus der Zukunft
Projektstart	01/12/2005
Projektende	30/11/2006
Gesamtprojektdauer (in Monaten)	12 Monate
Gesamtbudget	€ 85.000,00
BMVIT-Finanzierung:	€ 70.000,00
Auftragnehmer (Institution)	Österreichisches Ökologie Institut
Ansprechpartner	DI Georg Tappeiner
Postadresse	Seidengasse 13, 1070 Wien
Telefon	+43/1/523 61 05 + 44
Fax	+43/1/523 58 43
E-mail	tappeiner@ecology.at
Website	www.ecology.at

Projektteam:

Robert Lechner
Thomas Fröhlich
Johann Humenberger
Martin Lukovnjak
Angelika Roder
Gertrude Martina Schwebisch
Michael Swoboda
Georg Tappeiner
Ernst Thurnher
Gerfried Thür

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
1 Einleitung	4
1.1 Projektkurzbeschreibung	4
1.2 Die Programmlinie Haus der Zukunft	5
2 Ziel dieses Arbeitspaketes	7
3 „Häuser mit Zukunft“ – Ein Anforderungsprofil	8
4 Relevanz-Matrix von Projekten der Programmlinie	12
4.1 ÖkoInform	12
4.2 E3 Building	12
5 Argumentationslinien nach Kriteriengruppen	14
5.1 Kriteriengruppe 1: Markt	15
5.1.1 Soziodemografische Entwicklung	15
5.1.2 Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen	17
5.1.3 Immobilienmarkt	17
5.2 Kriteriengruppe 2: Standort	18
5.2.1 Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier	18
5.2.2 Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe	19
5.3 Kriteriengruppe 3: Objekt	20
5.3.1 Architektur / Bauweise	20
5.3.2 Ausstattung	22
5.3.3 Grundstückssituation	23
5.3.4 Umwelteinflüsse aus dem Objekt	24
5.4 Kriteriengruppe 4: Cash Flow	30
5.5 Kriteriengruppe 5: Entwicklungspotenzial	30

1 Einleitung

1.1 Projektkurzbeschreibung

Das Projekt Immo-Rate dient der Entwicklung von Argumentationshilfen und Tools für das Immobilienrating von innovativen Bauprojekten unter besonderer Berücksichtigung von Zielen, Konzepten und Technologien einer nachhaltigen Bauwirtschaft. Oft werden innovative Immobilien, wie sie beispielsweise durch Passivhäuser oder Gebäude mit vermehrtem Einsatz nachwachsender Rohstoffe in der Programmlinie Haus der Zukunft gegeben sind, gerade aufgrund ihres Innovationscharakters eher schlecht bewertet und bekommen ein „Risiko-Rating“. Das bedeutet aber gleichzeitig, dass innovative bzw. nachhaltige Bauprojekte, die auf einen hohen Anteil von Fremdkapital angewiesen sind, erhöhte Finanzierungskosten mit sich bringen und daher oft nicht realisiert werden können.

Daher soll in diesem Projekt durch zielgruppenorientierte Aufbereitung von Erfahrungen und Erkenntnissen aus der Programmlinie „Haus der Zukunft“ für Unternehmen aus dem Bereich Finanzdienstleistungen (Ratingagenturen, Banken, Finanzierungsinstitute) Wissenslücken ausgeräumt werden, wodurch wesentlich zu einer positiven Bewertung von innovationsorientierten Gebäuden beigetragen wird. Im Kern steht dabei die fundierte Argumentation der Vorteile von „nachhaltigen Bauten“ mit jenen quantitativen und qualitativen Kriterien, die sich auf ein positives Immobilienrating auswirken. Entscheidend dabei ist, dass die Ergebnisse von „Immo-Rate“ direkt in den jeweiligen Ratinginstrumenten der Finanzierungsinstitute Verwendung finden können.

Immo-Rate besteht aus folgenden inhaltlichen Arbeitspaketen:

- AP1: Immobilienrating in der Praxis
- AP2: Argumentarium „Nachhaltiges Bauen“
- AP3: Inhaltliche Erstellung eines Leitfadens und zugehöriger Tools
- AP4 / AP5: Technische Umsetzung des Leitfadens und der Tools
- AP6: Verbreitungsmaßnahmen

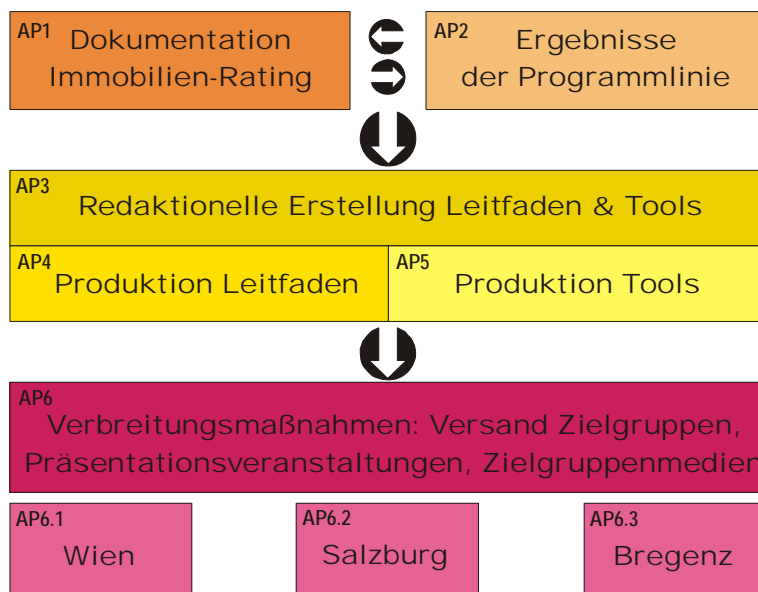
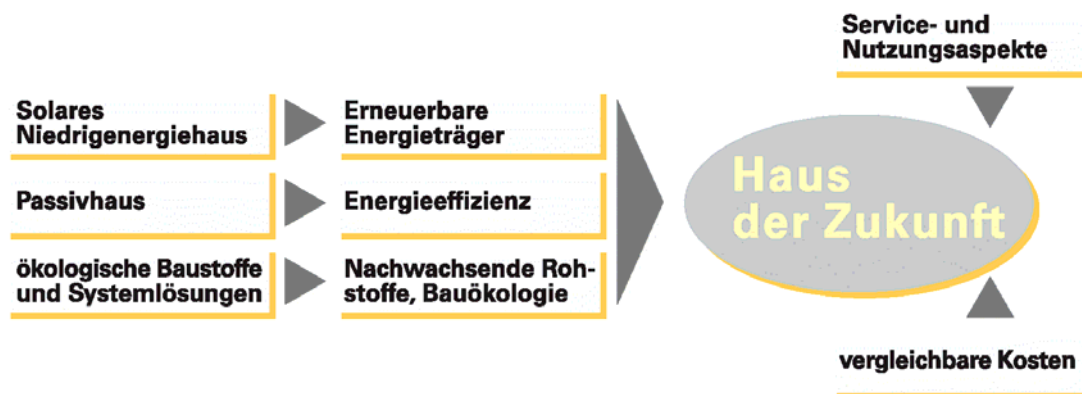


Abbildung 1: Immo-Rate und seine Arbeitspakete

1.2 Die Programmlinie Haus der Zukunft

Ziel der Programmlinie „Haus der Zukunft“ ist die Entwicklung und Marktdiffusion von Komponenten, Bauteilen und Bauweisen für Wohn-, Büro- und Nutzbauten, die den Leitprinzipien nachhaltiger Technologieentwicklung¹ in hohem Maß entsprechen. Das gegenständliche Projekt „Immo-Rate“ ist Teil der „aktiven Transferphase“ der Programmlinie „Haus der Zukunft“. Bei Projekten der Transferphase geht es verstärkt darum, die in den zahlreichen Forschungsprojekten, Demonstrationsbauten und Begleitprojekten der Programmlinie gewonnenen Erkenntnisse zusammen zu fassen und der breiteren (Fach)Öffentlichkeit näher zu bringen.

Abbildung 2: Schematische Übersicht zu den Zielen der Programmlinie²



"Haus der Zukunft" wurde im Jahr 1999 gestartet und wird voraussichtlich bis zum Jahr 2007 laufen. Insgesamt wurden bislang mehr als 150 Projekte initiiert, welche aus mehr als 550 bei der Förderstelle eingereichten Projektanträgen ausgewählt wurden. Rund 110 dieser Projekte sind bereits abgeschlossen. Das Finanzierungsvolumen aller Projekte beträgt gegenwärtig rund 22 Millionen Euro.

Zwischenbilanz mit Februar 2006:

- Programmlaufzeit: 1999 - 2007
- ca. 550 Projektanträge in 5 Ausschreibungen
- ca. 175 geförderte / finanzierte Projekte
- mit Fördervolumen von ca. 22 Mio. €
- ca. 110 Projekte sind bereits abgeschlossen
- 14 Demonstrationsgebäude Neubau in Planung oder bereits realisiert
- 8 Sanierungen in Planung oder bereits realisiert

¹ <http://www.nachhaltigwirtschaften.at/programme/prinzipien.html>, Zugriff: 2.2.2006

² Quelle: Informationsmaterial der Programmlinie.

Demonstrationsgebäude



Abbildung 3: Übersicht zu den Standorten der Demonstrationsbauten

2 Ziel dieses Arbeitspaketes

Im Arbeitspaket „Immobilienrating in der Praxis“³ wurden die inhaltlichen Anforderungen des Immobilienratings aus der Sicht von FinanzdienstleisterInnen (Ratingagenturen, Banken) recherchiert und dokumentiert. Vereinfacht kann auf Basis der daraus gewonnen Erkenntnisse von folgenden Bewertungskategorien ausgegangen werden:

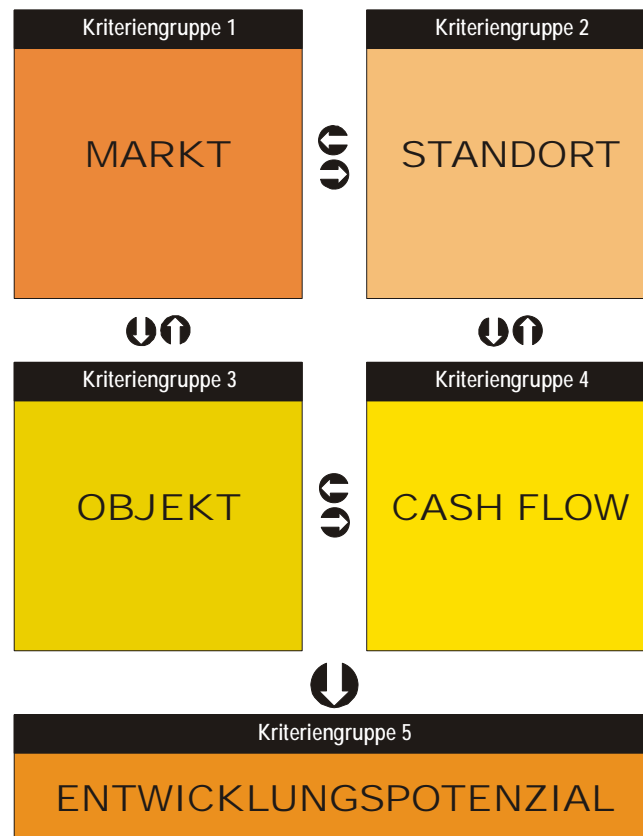


Abbildung 3: Die fünf Bewertungskategorien des Immobilienratings⁴

Wie im genannten Arbeitspaket von Immo-Rate aufgezeigt wurde, beinhaltet jede dieser Bewertungskategorien mehrere Subkriterien, welche unterschiedlich gewichtet werden und somit unterschiedlich stark zur Gesamtbewertung eines Objektes beitragen.

Im Sinne der generellen Ziele von Immo-Rate geht es im Rahmen der weiteren Bearbeitung deshalb vor allem darum, zentrale Erkenntnisse und Ergebnisse aus den Projekten der Programmlinie „Haus der Zukunft“ so aufzubereiten und zu dokumentieren, dass diese kompatibel und somit verwendbar für die Immobilienbewertung sind. Die durch die dokumentierten Ratingverfahren ableitbare inhaltliche Struktur mit ihren Hauptkategorien und zugehörigen Teilkriterien ist hier richtungsweisend. Bevor dies anhand einzelner Ergebnisse durchgeführt wird, erscheint es sinnvoll, die generellen Zielsetzungen von „Haus der Zukunft“ nochmals eingehender zu dokumentieren und daraus ein Anforderungsprofil für „Häuser mit Zukunft“ zu definieren.

³ Fröhlich, T., Lechner, R. (2006)

⁴ Quelle: Eigene Grafik auf Basis TEGoVA (2003)

3 „Häuser mit Zukunft“ – Ein Anforderungsprofil

Die Programmlinie „Haus der Zukunft“ ist als technologie- und unternehmensbezogene Forschungsinitiative stark an den Anforderungen der Praxis orientiert. Unabhängig von den inhaltlichen Zielsetzungen der Programmlinie gibt es somit eine pragmatische Kernorientierung: Die Ergebnisse der Projekte sollen an den Bedürfnissen des Marktes ausgerichtet sein; Ergebnisse der Grundlagenforschung und Technologieentwicklung sollen geeignet sein, zumindest mittelfristig von der österreichischen Wirtschaft umgesetzt zu werden. Diese Kernorientierung findet ihre Konkretisierung in den inhaltlichen Zielsetzungen der Programmlinie:⁵

- **Erhöhte Energieeffizienz hinsichtlich des gesamten Lebenszyklus:** Abgezielt wird auf das Erreichen des Passivhausstandards im Neubau (15 kWh Heizwärmebedarf pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr). Als Mindestzielsetzung kann das solare Niedrigenergiehaus (25 bis 45 kWh Heizwärmebedarf pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr; abhängig von Geometriekriterien des Gebäudes) verstanden werden (welches vor allem bei Sanierungen anzustreben ist). *Wie später zu zeigen sein wird, ist diese Zielsetzung vor allem mit Aspekten der objektbezogenen Bewertung und der Beurteilung des Cash Flows eines Gebäudes im Immobilienrating vereinbar.*
- **Verstärkter Einsatz erneuerbarer Energieträger, insbesondere Solarenergie:** Der notwendige Restenergiebedarf ist vor allem durch Energieträger aus nachwachsenden Rohstoffen und die zugehörigen Technologien bereitzustellen. Besonderer Bedeutung wird der Nutzung der Solarenergie gegeben. Grundsätzlich gilt das Gebot höchster Effizienz bei der Energiebereitstellung. *Auch diese Zielsetzung besitzt die stärksten Anknüpfungspunkte zu den Kriteriengruppen "Objekt" und etwas eingeschränkter auch im "Cash Flow".*
- **Erhöhte Nutzung nachwachsender Rohstoffe und effizienter Materialeinsatz:** Die verstärkte Nutzung nachwachsender Rohstoffe ist ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Bauwirtschaft, sowohl bei der Entwicklung von Bauteilen und Aufbauten, als auch bei der Verwendung von Dämmstoffen und im Innenausbau. Auch beim Materialeinsatz gilt das Gebot höchster Effizienz. *Gegenwärtig ist diese Zielsetzung am meisten mit Qualitätskriterien der Kriteriengruppe "Objekt" kompatibel.*
- **Vermehrte Berücksichtigung von Service- und Nutzungsaspekten für die BenutzerInnen von Wohn- und Bürogebäuden:** Die strikte Berücksichtigung von Qualitätskriterien aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer bei der Entwicklung und Errichtung von Bauwerken ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Zufriedenheit der Nutzerinnen und Nutzer und sichert somit wesentliche Kriterien sozialer Nachhaltigkeit. *Diese Zielsetzung besitzt höchste Affinität mit den Kriteriengruppen "Markt" und "Cash Flow" des Immobilienratings, wirkt sich aber in der Regel auch auf das Entwicklungspotenzial eines Gebäudes positiv aus.*
- **Vergleichbare Kosten gemessen an herkömmlichen Bauweisen:** Durch die Entwicklung leistungsfähiger Technologien, Bauweisen und Verfahren soll das nachhaltige Bauen auch gegenüber herkömmlichen Bauweisen wirtschaftlich wettbewerbsfähig werden. Grundsätzlich verfolgt „Haus der Zukunft“ die Zielsetzung, durch die Entwicklung von Grundlagen, innovativen Technologien und deren Einsatz in Demonstrationsbauten einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion von allenfalls bestehenden Mehrkosten innovativer Technologien gegenüber Standardbauweisen zu fördern. *Es ist leicht nachvollziehbar, dass diese Zielsetzung hohe Relevanz für die im Immobilienrating besonders wichtigen Kriteriengruppen "Cash Flow" und "Entwicklungspotenzial" besitzt.*

⁵ Fechner, J., Lipp, B., Lechner, R. (2005a), Seite 6.

Etwas technischer betrachtet, besteht ein Anforderungsprofil "Häuser mit Zukunft" aus folgenden Teilaspekten:

Anforderungsprofil "Häuser mit Zukunft"		Relevant für:
Energieverbrauch	<p>Erfüllung der Kriterien des Passivhausstandards: Gültig für (Wohn-)Neubauten Heizwärmebedarf $\leq 15 \text{ kWh / m}^2, \text{a}$ Luftdichtheit $n_{50} \leq 0,6$ nachgewiesen mit einem Blower Door Test Primärenergiebedarf $\leq 120 \text{ kWh / m}^2, \text{a}$ (für Heizung, Lüftung, Warmwasser und Haushaltsstrom) Berechnung der Kennwerte nach PHPP (Darmstadt)</p> <p>Erfüllung der Kriterien eines Niedrigenergiehauses: Gültig vor allem für (Wohn-)Sanierungen Heizwärmebedarf 25 bis $45 \text{ kWh / m}^2, \text{a}$ (abhängig von der Geometrie des Gebäudes und dem jeweiligen Gebäudestatus) Luftdichtheit $n_{50} \leq 0,6$ nachgewiesen mit einem Blower Door Test</p>	OBJEKT CASH FLOW
<p>Einsatz erneuerbarer Energieträger</p> <p>Höchste Anforderungen an Energieeffizienz</p>	<p>Beispielhaft: Passive Nutzung der Solarenergie, ggf. Photovoltaik Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung Erdwärmetauscher Pelletsöfen (mit mechanischer Beschickung) Thermische Solarkollektoren für die Warmwasserbereitung Nah-/Fernwärmebereitstellung mit hohem Anteil biogener Brennstoffe Vermeidung von Stromwiderstandsheizungen, Kohle/Koks/Öl-Brennern Gas nur in Verbindung mit Brennwert-Technologie Umfassende Isolierung der Heizungs-/Warmwasserleitungen</p>	OBJEKT CASH FLOW
<p>Nutzung nachwachsender Rohstoffe</p> <p>Effizienter Materialeinsatz</p> <p>Beachtung bauökologischer Aspekte</p>	<p>Beispielhaft: Konstruktionen aus zertifiziertem Holz, Lehmbau Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen / Recyclingprodukten wie Stroh, Hanf, Kork, Schafwolle, Zellulose, Schaumglas, etc. Innenausbau mit Holzkonstruktionen, Lehmputz, etc. Schlanke Konstruktionen, Fundamente Vermeidung von HFKW, Lösemitteln, PVC Verwendung von Produkten mit entsprechendem Qualitätsnachweis (IBO, natureplus, ÖBOX, IXBau) Nachweis der ökologischen Eigenschaften mit dem OI3-Index</p>	OBJEKT MARKT (Gesundheits- aspekt)
Zufriedenheit der NutzerInnen	<p>Beispielhaft: Zielgruppenspezifische Konzeption des Objekts Ausstattung des Objekts mit wohnergänzenden Einrichtungen Ausreichende Versorgung mit wohnungsnahen Grün-/Freiräumen Anschluss an die wohnspezifische Infrastruktur, Nahversorgung Anschluss an den öffentlichen Verkehr Attraktive Grundrisse, Behaglichkeit, Licht</p>	MARKT STANDORT CASH FLOW
Wettbewerbsfähige Kosten	Ziel: Kostengleichheit bei Errichtung, Einsparungen im Betrieb	CASH FLOW POTENZIAL

Das genannte Anforderungsprofil ergibt sich einerseits aus den Zielsetzungen der Programmlinie und andererseits aus der Synthese der im Rahmen von "Haus der Zukunft" bislang abgewickelten Projekte. Selbstverständlich kann eine derartige Kurzdarstellung nur die grundlegendsten Aspekte abbilden: Die rund 150 bislang beauftragten bzw. geförderten Projekte konzentrieren sich je nach inhaltlicher Schwerpunktsetzung auf

einzelne oder auch mehrere der genannten Aspekte und gehen dabei ins Detail. In Summe kann davon ausgegangen werden, dass mit den durchgeführten Projekten vor allem folgendes erreicht wurde:

1. Die technische Praxistauglichkeit von Passivhäuser bzw. Niedrigstenergiehäuser wurde nachgewiesen. Dies zeigt sich u.a. auch darin, dass gegenwärtig das 1000. Passivhaus in Österreich errichtet wurde. Damit befindet sich Österreich in diesem Innovationssegment des Hochbaus weltweit in einer Führungsposition.⁶ Die Programmlinie hat hier entscheidend unterstützt und aus einer "Ökonische" ein stark expandierendes Segment der österreichischen Bauwirtschaft gemacht.
2. Der verstärkte Einsatz erneuerbarer Ressourcen bei der Energiebereitstellung zeigt sich in nahezu allen Wohnbausegmenten. Der "Boom der Erneuerbaren" entstand ursprünglich aus dem Selbstbau von Solarkollektoren⁷ und ist heute vor allem im ländlichen Raum mehr als wettbewerbsfähig. Österreich ist beispielsweise im Bereich Solarthermie weltweit an 4. Stelle gereiht⁸, im Jahr 2005 waren bereits mehr als 3.000.000 m² Solarkollektorfläche installiert. Österreich besitzt weltweit eine führende Rolle in den Technologien Solarthermie sowie bei der Biomassefeuerung (Pellets, Hackschnitzel, Biogas). Die Programmlinie unterstützte diese Entwicklungen vor allem durch weiterführende Technologie-Entwicklung, nutzerbezogene Optimierung von Systemen und Untersuchungen zur Überwindung von Markthemmnissen.
3. Für die verstärkte Nutzung nachwachsender Rohstoffe im Hochbau konnten mit Bezug zur Ausgangsposition vor dem Start der Programmlinie wahrscheinlich die umfassendsten Innovationsimpulse gesetzt werden. Demonstrationsbauten in Holzbauweise, die vertiefende Auseinandersetzung mit den Themen Strohbau und Lehmbau sowie Projekte zum verstärkten Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen bei Dämmstoffen und im Innenausbau stellen gegenwärtig eine Basis dar, auf der innerhalb Österreichs bereits zahlreiche wirtschaftliche Folgeaktivitäten gesetzt wurden. Entsprechende Unternehmen organisieren sich in "Ökobauclustern" unterschiedlichster Prägung (sowohl universell, als auch mit rohstoffbezogenen Schwerpunkt wie z.B. Holzbau). Neben dem grundlegenden Know-How-Aufbau konnten im Rahmen der Programmlinie insbesondere auch Nachweise zur technischen Verwendbarkeit der genannten Systeme geleistet und die Zusammenhänge zwischen Behaglichkeit, Gesundheitsaspekten und verwendeten Baumaterialien aufgezeigt werden. Eine Besonderheit stellen dabei marktbezogene Entwicklungsleistungen dar: Beispielsweise wurde mit Unterstützung der Programmlinie ein internationales Gütesiegel für Bauprodukte entwickelt, ein Informationsknoten für nachwachsende Rohstoffe (im Bausektor) geschaffen und darüber hinaus mit dem OI3-Indikator⁹ ein operativ umsetzbares Qualitätskriterium definiert, welches als "Nebenprodukt" der Programmlinie bereits bei der Vergabe von Wohnbaufördermitteln eingesetzt wird.
4. Hinsichtlich der Zufriedenheit von Bewohnerinnen und Bewohnern und daraus ableitbarer Qualitätskriterien für die Bauwirtschaft wurden bereits zu Beginn der Programmlinie mehrere grundlegende Projekte im Bereich der Grundlagenforschung durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse flossen sukzessive in die weitere Programmentwicklung ein und zeigten Grunderfordernisse für den innovativen und marktgerechten Wohnbau der Zukunft auf. Zentrale Notwendigkeiten der Freiraumversorgung, attraktive Infrastrukturausstattung in den Objekten und im

⁶ Quelle: Presseaussendung der IG Passivhaus vom 1. Februar 2006

⁷ Anmerkung: Vor allem durch entsprechende Aktivitäten der ARGE Erneuerbare Energie in Gleisdorf / Steiermark.

⁸ Anmerkung: Bezogen auf die Kollektorfläche pro 100.000 Einwohner. Quelle: Adensam, H.; Isaksson, C.; Weiss, W. (2004) und Fanning, G. (2005)

⁹ Anmerkung: Der vom IBO entwickelte "OI3-Indikator" ist eigentlich keine direkte Innovation eines einzelnen HdZ-Projektes. Er ist jedoch eine direkte Folgeentwicklung von Projekten des IBO im Rahmen der Programmlinie "Haus der Zukunft" (u.a. Ökologischer Bauteilkatalog, natureplus).

Wohnumfeld sind hier beispielhaft zu nennen. Darüber hinaus wurden mehrere Akzeptanzuntersuchungen zu innovativen Technologien und damit zusammenhängenden Gebäudesystemen durchgeführt, die zahlreiche Rückschlüsse auf Bewohnerbedürfnisse zulassen.

5. Im Bereich der kostenmäßigen Wettbewerbsfähigkeit findet seit dem Jahr 2004 eine begleitende Erhebung der österreichischen Passivhäuser sowie eine Evaluierung der errichteten Demonstrationsbauten statt. Demnach betragen die Mehrinvestitionen für die Gebäudeerrichtung gegenüber dem qualitativ niedrigeren Baustandard zwischen 0 und durchschnittlich 8 Prozent. Kostengleichheit kann insbesondere dann erreicht werden, wenn bei der Entwicklung, Planung und Errichtung der Objekte qualitativ hochwertige Anforderungen an die am Entscheidungsprozess beteiligten ExpertInnen und ausführenden Betriebe gestellt werden. In diesem Zusammenhang sind insbesondere Projekte zur integrierten Planung, aber auch zur Qualitätssicherung mit Hilfe eines eigens entwickelten Gebäudebewertungstools zu nennen. Wenngleich gegenwärtig höchste Qualitätsanforderungen im Sinne der Programmlinie (siehe Anforderungsprofil) noch zu Mehrkosten gegenüber dem praktizierten Baustandard führen, darf dabei nicht übersehen werden, dass das Programm wesentlich dazu beigetragen hat, dass diese Mehrkosten tendenziell deutlich geringer werden. Insbesondere durch die Errichtung von Demonstrationsbauten, aber auch durch zahlreiche andere Bemühungen zur Überwindung von Markthemmnissen ist der Nachweis gelungen, dass in absehbarer Zeit Kostengleichheit erreicht werden kann.

FAZIT: Im Rahmen der Programmlinie "Haus der Zukunft" ist sowohl in wissenschaftlicher Hinsicht als auch auf praktischer Ebene der Nachweis erbracht worden, dass qualitativ hochwertige Ansprüche des nachhaltigen Bauens in der Praxis umsetzbar sind. Notwendig dafür ist aber eine Neuausrichtung der Entwicklungs- und Planungskultur im Hochbausektor, wozu auch das Projekt "Immo-Rate" einen wichtigen Beitrag leisten soll. Bei allen notwendigen Bemühungen stellt der Kostenfaktor einen zentralen Bestandteil dar. Es darf aber auch nicht vergessen werden, dass das "Nachhaltige Bauen" schon lange nicht mehr eine in sich geschlossene Aktivität vereinzelter Forschungsinstitute oder "Öko-ArchitektInnen" darstellt. Insbesondere in Österreich kann gegenwärtig von einer Neuausrichtung der baurechtlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen im Bereich der umweltbezogenen Vorgaben ausgegangen werden¹⁰. Auch hier hat "Haus der Zukunft" eine entscheidende inhaltliche Grundlage geliefert.

Für das Projekt Immo-Rate liegt somit der Schluss nahe, dass zahlreiche Projekte bzw. Ergebnisse der Programmlinie dazu geeignet sind, eine inhaltlich brauchbare und ergänzende Basis für bestehende Methoden des Immobilienratings zu liefern. In den Folgekapiteln wird deshalb verstärkt auf einzelne Ergebnisse der Programmlinie eingegangen und werden diese der methodischen und inhaltlichen Struktur der bereits aufgezeigten Methoden¹¹ argumentativ zugeordnet.

¹⁰ Beispielhaft ist hier die seit Jahren bemerkbare Ökologisierung der Wohnbauförderung in einzelnen Bundesländern (z.B. Vorarlberg, Salzburg, Niederösterreich, auch Wien) zu nennen, welche seit 22. Jänner 2006 mit der Rechtswirksamkeit der Vereinbarung nach § 15a BVG zwischen Bund und Ländern bezüglich gemeinsamer (ökologischer) Mindestkriterien für die Vergabe von Wohnbaufördermitteln eine neue Dimension erreicht hat.

¹¹ Fröhlich, T., Lechner, R. (2006)

4 Relevanz-Matrix von Projekten der Programmlinie

In diesem Kapitel sollen kurz die wichtigsten Projekte der Programmlinie, die einen Input für das Projekt Immo-Rate hinsichtlich Qualitätskriterien für Nachhaltiges Bauen bereitstellen können, vorgestellt werden. Zusätzlich zu den zwei unten vorgestellten Projekten – wurden auch Erkenntnisse der Projekte Total Quality Gebäudebewertung, Heimwert, 1000 Passivhäuser, Ökologischer Bauteilkatalog, Wohnträume und vergleichbarer Grundlagenprojekte für diese Dokumentation verwendet¹². Grundsätzlich werden auch die Erkenntnisse aus den realisierten / in Realisierung befindlichen Demonstrationsbauten der Programmlinie berücksichtigt. Die beiden hier nun kurz vorgestellten Projekte beschäftigten sich als "Strategische Begleitprojekte" der Programmlinie bereit umfassend mit der querschnittsorientierten Wissensverbreitung von Ergebnissen aus "Haus der Zukunft".

4.1 ÖkolInform¹³

ÖkolInform ist ein im Rahmen von "Haus der Zukunft" initiiertes Informationsknoten zur verstärkten Integration ökologischer Materialien und nachwachsender Rohstoffe. Ziel von ÖkolInform ist, die innovativen Baukonzepte im Rahmen von "Haus der Zukunft" ökologisch zu optimieren, wobei vor allem nachwachsende Rohstoffe (NAWAROS) verstärkt eingesetzt werden sollen. In einem ersten Projekt ÖkolInform wurden die Grundlagen für die Beratung im Planungsprozess wie Konstruktions-Check, Recherche und Diskussion von Varianten mit erneuerbaren Rohstoffen erarbeitet. Ein Schwerpunkt der Arbeit von ÖkolInform2 waren Beratungsleistungen für die „Innovativen Baukonzepte“ der Programmlinie "Haus der Zukunft". Die Beratungen stützen sich auf Datengrundlagen des Instituts für Baubiologie und -ökologie, womit auch quantitative Vergleiche von Baukonstruktionen möglich sind. Die Erfahrungen, die im Zuge dieser Beratungen gewonnen wurden geben Informationen zur praktischen Umsetzbarkeit des Anspruches einer erhöhten Nutzung nachwachsender Rohstoffe und eines effizienten Materialeinsatzes.

Ergänzend wurden Auswertungen zu den Kosten durchgeführt, die bei einer erhöhten Nutzung nachwachsender Rohstoffe zu erwarten sind und Workshops zu Spezialthemen veranstaltet. Auf dieser Grundlage werden nun Ergebnisse und Unterlagen angeboten, die einen Beitrag zu den oben genannten Zielen der Marktdiffusion leisten sollen.

4.2 E3 Building¹⁴

e3 steht für die Integration von drei wichtigen Aspekten im nachhaltigen Bauen: ecology, economy und efficiency. Durch die Zusammenarbeit und den gezielten Informationsaustausch zwischen unterschiedlichen AkteurInnen aus Wirtschaft, Planung und Forschung sollen innovative Leistungen und Produkte in der Bau- und Immobilienwirtschaft unterstützt und verbreitet sowie vorbildhafte Entwicklungen und Projekte initiiert und international beworben werden. Zentral ist hier der Dialog zwischen Stakeholdern aus unterschiedlichen Berufs- und Verantwortungsgruppen innerhalb des Bausektors: E3Building geht davon aus, dass dann gute und anwendbare Ergebnisse entwickelt werden können, wenn ExpertInnen unterschiedlichster beruflicher Zugehörigkeit frühzeitig miteinander kooperieren und dabei versuchen, gemeinsam Lösungen zu erarbeiten.

Das Netzwerk e3building wurde ursprünglich innerhalb der europäischen Initiative PREPARE eingerichtet. PREPARE ist ein seit 1990 aufgebautes, europäisches Akteursnetzwerk von Experten aus Regierungen, Industrie und Forschung zur Forcierung von Aktivitäten und Entwicklungen im Bereich Cleaner Production und nachhaltige Produktentwicklung. Kernaufgaben des Netzwerks sind zum einen der Informationsaustausch zu existierenden und neuen Technologien, Entwicklungen und Produkten, zum anderen die Stimulation von industrieorientierter Forschung und Entwicklung und die Initiierung von Pilotprojekten.

¹² siehe dazu im Detail auch die Folgekapitel.

¹³ Fechner, J., Lipp, B., Lechner, R. (2005a).

¹⁴ Lechner, R., Walch, K., Lukovnjak, M. (2005).

Auf Basis der in den beiden kurz skizzierten Querschnittsprojekte und einer im Rahmen von Immo-Rate ergänzend durchgeführten Recherche wurde die folgende Relevanz-Matrix hergestellt, welche jene Projekte ausweist, deren Ergebnisse besondere Bedeutung für das Immobilienrating haben könnten. Die Arbeiten an dieser Matrix werden bis zur Erstellung des Leitfadens fortgeführt und laufend ergänzt.

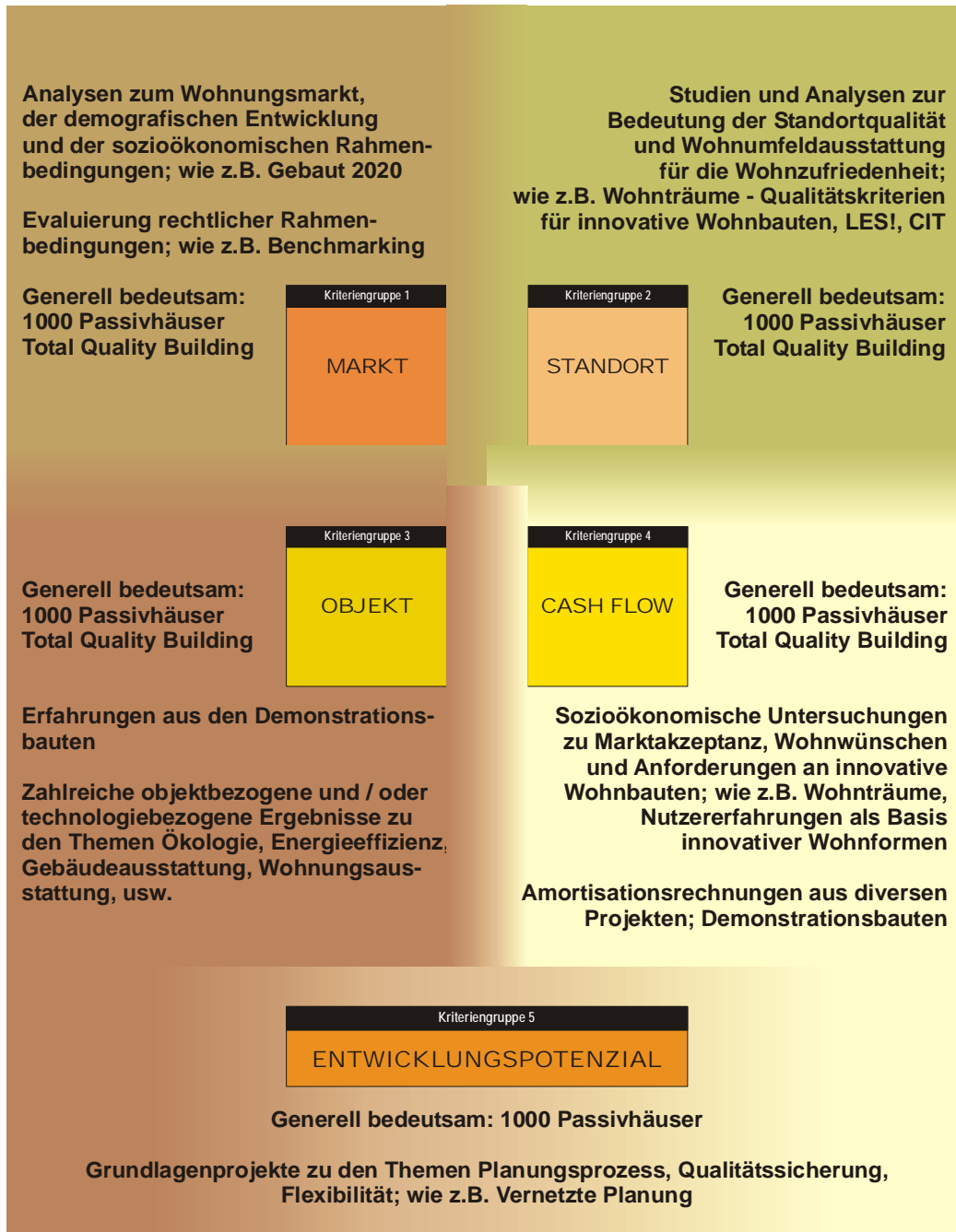


Abbildung 4: Relevanzmatrix bedeutsamer Projekte aus "Haus der Zukunft"¹⁵

¹⁵ Quelle: Eigene Grafik

5 Argumentationslinien nach Kriteriengruppen

Damit die Implementierung von Innovationen, Erkenntnissen und Ergebnissen der Programmlinie "Haus der Zukunft" ohne aufwendige Zwischenschritte durchgeführt werden kann, werden diese Ergebnisse in der Folge der logischen Gliederung von Immobilienrating-Systemen (Hauptstruktur: Markt, Standort, Objekt, Cash Flow und Entwicklungspotenzial) zugeordnet.

Diese Zuordnung konkretisiert einerseits das in Kapitel 3 dargestellte Anforderungsprofil "Häuser mit Zukunft" und übernimmt dabei andererseits die Logik der Immobilienbewertung in Ratingverfahren. Da die hier festgehaltenen Erkenntnisse in der Regel als Syntheseleistung mehrerer Projekte der Programmlinie zu verstehen sind, werden diese Projekte in weiterer Folge nur allgemein zu Beginn jedes Kapitels zitiert. An Stelle umfassender Literaturzitate wird im Anhang zu diesem Bericht eine Kurzbeschreibung der verwendeten Projekte bzw. der wesentlichsten Ergebnisse daraus angeführt.

Generell sind diese Erkenntnisse im Hinblick auf die programmatischen Zielsetzungen der Programmlinie "Haus der Zukunft" auf Wohnbauten mit ausgezeichneten Energieverbrauchswerten (Passivhaus, anspruchsvolles Niedrigenergiehaus) bei gleichzeitig anspruchsvollen sonstigen bauökologischen Eigenschaften (Verwendung nachwachsender Rohstoffe, Behaglichkeit, ...) fokussiert.

Gleichzeitig wird an dieser Stelle festgehalten, dass in diesem Bericht nur die wichtigsten Argumentationslinien und Anforderungen für "Häuser mit Zukunft" wieder gegeben werden. Der Erfahrungsschatz der Programmlinie ist mit Sicherheit weitaus umfassender, als dies jemals ein Transferprojekt wie das gegenständliche Projekt Immo-Rate vermitteln wird können. Die Darstellungstiefe wird zugunsten einer praktikablen Zielgruppenorientierung (EntscheidungssträgerInnen im Bereich der Immobilienbewertung) reduziert.

Auf eine umfassende Darstellung der jeweiligen Kriterien des Immobilienratings wird an dieser Stelle ebenfalls verzichtet. Diese wird als bekannt vorausgesetzt und kann – falls notwendig - im Bericht zu Arbeitspaket 1 „Immobilienrating in der Praxis“¹⁶ nachgelesen werden. Angeführt wird somit nur die Hauptzuordnung zu einzelnen Kriterien des Ratings sowie die jeweiligen Erkenntnisse der Programmlinie.

¹⁶ Fröhlich, T., Lechner, R. (2006)

5.1 Kriteriengruppe 1: Markt

Kurzerläuterung Kriterien

Kriterien der Kriteriengruppe "Markt" bilden die sowohl auf nationaler Ebene (Österreich) als auch regionaler Ebene (Bundesland, Teilregion) für die Immobilienentwicklung wesentlichen Rahmenbedingungen ab. Das zu entwickelnde Objekt hat selbst eigentlich keinen Einfluss auf diese Kriterien, kann und soll aber hinsichtlich seiner Verwertbarkeit entscheidende Aspekte der generellen Marktsituation berücksichtigen und in seiner Konzeption berücksichtigen. Aus der Sicht des innovationsorientierten Wohnbaus im Sinne der Programmlinie "Haus der Zukunft" erscheinen insbesondere folgende Teilkriterien besonders bedeutsam:

- Soziodemografische Entwicklung
- Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen
- Immobilienmarkt

Erkenntnisse und Argumente für den innovationsorientierten Wohnbau aus der Sicht der Programmlinie:

5.1.1 Soziodemografische Entwicklung

Besonders relevante HdZ-Projekte:

K., Walch; R. Lechner; G. Tappeiner: Gebaut 2020. Zukunftsbilder und Zukunftsgeschichten für das Bauen von morgen. Wien 2002.

W. Amann; U. Rischaneck: Seniorenbezogene Konzepte für Neubau und Sanierung. Wien 2004.

Generell ist die absehbare soziodemografische Entwicklung der österreichischen Bevölkerung von folgenden Haupttrends geprägt:

- Die Bevölkerung Österreichs wird zunehmend älter. Heute sind bereits etwa 21 Prozent der Österreicher älter als 60 Jahre (1,7 Mio), 2010 werden es 24 Prozent sein (1,9 Mio), 2020 rund 27 Prozent (2,2 Mio). Demgegenüber sinkt die Bevölkerungsgruppe der unter 15jährigen. Zu entwickelnde Wohnungsangebote müssen dies bei ihrer Grundausrichtung berücksichtigen, zumal es sich bei Gebäuden um Investitionsgüter mit extrem langer Lebensdauer handelt.
- Die Gesamtzahl der Bevölkerung steigt, wobei die Prognose regional deutliche Unterschiede beinhaltet. In den Ländern Wien, Niederösterreich und Vorarlberg ist mit deutlichen Zuwächsen zu rechnen, in Salzburg, Oberösterreich, Burgenland mit geringen Zuwächsen bis Stagnation und in den Bundesländern Steiermark und Kärnten mit Stagnation.
- Die Zahl der Privathaushalte wird künftig weiter steigen. Im Jahresdurchschnitt 2001 gab es in Österreich 3,34 Mio. Privathaushalte. 2011 wird ihre Zahl mit 3,58 Mio. voraussichtlich um 7,2% höher sein. Bis 2021 steigt ihre Zahl auf 3,77 Mio. (+12,9%), bis 2031 schließlich auf 3,85 Mio. (+15,3%).
- Überdurchschnittlich stark wird weiterhin die Zahl der Einpersonenhaushalte steigen. 2031 wird die Zahl der Einpersonenhaushalte mit 1,52 Mio. um mehr als ein Drittel (+36,0%) größer sein als 2001 mit 1,12 Mio. Dies hängt nicht in erster Linie mit einer fortschreitenden Individualisierung zusammen. Hauptverantwortlich sind die Alterung der Bevölkerung und damit ein starker Anstieg der nach Verwitwung oder Scheidung alleine lebenden alten Menschen.

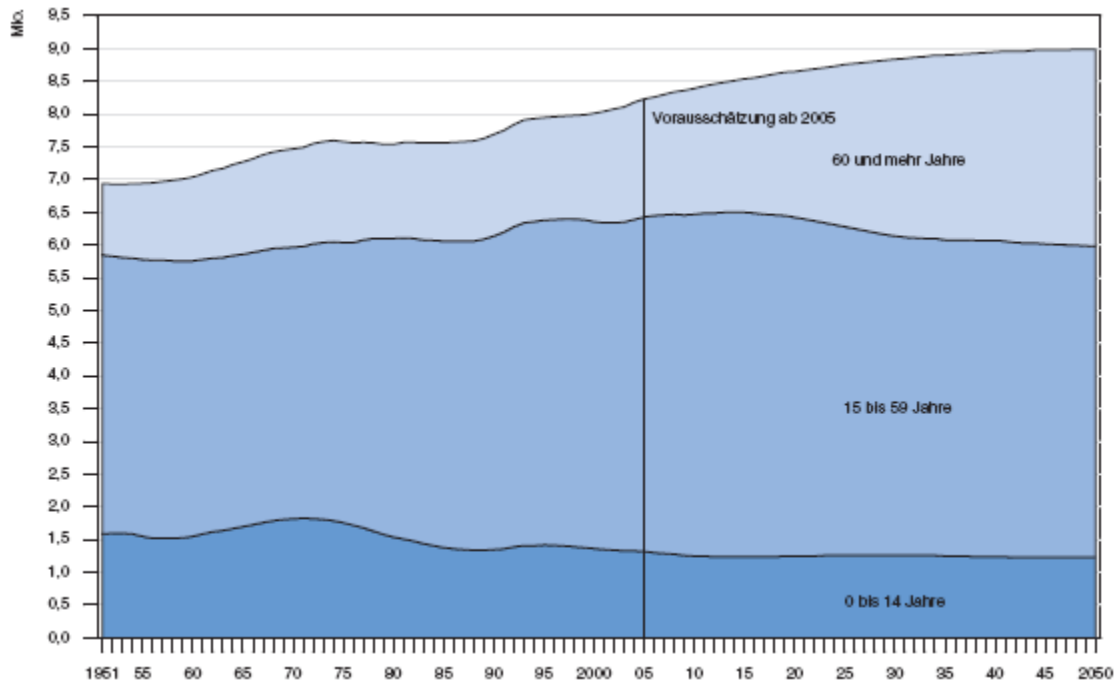


Abbildung 5: Bevölkerungsprognose Österreich 2005 bis 2050¹⁷

Gleichzeitig ist unsere Gesellschaft schon gegenwärtig von einer zum Teil extremen Individualisierung der Lebensstile geprägt. Dies betrifft sowohl die sozialen Lebensformen (Alleinstehende, Patch-Work-Family, wechselnde Lebensabschnittspartner, Familien, ...) als auch die daraus ableitbaren Wohnformen. Aus diesem Grund wird es mehr denn je notwendig sein, das Immobilienangebot stark auf unterschiedliche Zielgruppen mit divergierenden Lebensinteressen abzustimmen. Mittel- bis langfristig muss der innovative Wohnbau flexible Gebäudestrukturen mit sich ändernden Nutzungsformen bereit stellen können.

Wie die Kennzahlen der generellen Bevölkerungsentwicklung zeigen, ist auf die Bedürfnisse älterer Personen (60 Jahre und mehr) dabei gesondert zu achten: Diese werden in Zukunft mengenmäßig zur wichtigsten Zielgruppe innerhalb der Gesamtbevölkerung. Das "Bild der Alten" gehört in diesem Zusammenhang neu überdacht: Einerseits wird die Erwerbszeit im länger, andererseits zeigen immer mehr ältere Menschen eine deutliche Affinität zu qualitativvoller Freizeitgestaltung mit deutlicher Betonung auf die Gesundheitsvorsorge (und damit verbunden auch adäquater Wohnungsausstattung).

Innovationsorientierte Wohnbauten können von diesen Trends dann profitieren, wenn sie für die Bewohnerinnen und Bewohner möglichst wartungsfreie und kosteneffiziente Wohnformen bereitstellen (Stichwort: Geringe Betriebskosten für den Energieverbrauch) und gleichzeitig Flexibilität gegenüber Umnutzungen anbieten.

¹⁷ Quelle: Statistik Austria (2006)

5.1.2 Politische, juristische, steuer- und währungspolitische Rahmenbedingungen

Besonders relevante HdZ-Projekte:

J. Fechner, R. Lechner, B. Lipp: Ökoinform – Informationsknoten Ökologisches Bauen. Wien 2001 bis 2005.
A. Oberhuber, W. Amann, S. Bauernfeind: Benchmarking - Nachhaltigkeit in der Wohnbauförderung der Bundesländer. Wien 2005.

In Österreich konnten in den letzten besondere Anreize zur Ökologisierung der Wohnbauförderungen gesetzt werden. Grundsätzlich kann dabei von folgenden Grundregeln ausgegangen werden:

- Je geringer der Energieverbrauch eines Wohnhauses, desto höher die Wohnbaufördermittel.
- Energieversorgungssysteme auf Basis nachwachsender Rohstoffe werden gesondert gefördert.

Die Vorgaben der Wohnbauförderungen werden nun sukzessive auch auf die Bauordnungen ausgedehnt (Angleichung von U-Werten, bessere Energiekennzahlen). Mittelfristig ist nicht zuletzt auch aufgrund internationaler Abkommen (z.B. Kyoto-Protokoll) damit zu rechnen, dass sich dieser Trend fortsetzt und sich möglicherweise auch auf fiskalpolitische Instrumente ausdehnt.

Aus diesem Grund profitieren Wohngebäude im Sinne der Programmlinie eindeutig von den bereits vorhandenen und absehbaren rechtlichen Rahmenbedingungen in Österreich: Sie erhalten bessere Förderungen und entsprechen bereits jetzt den absehbaren Standards von morgen.

5.1.3 Immobilienmarkt

Besonders relevante HdZ-Projekte:

G. Lang (et al): 1000 Passivhäuser in Österreich. Wien 2005.

Die Passivhaustechnologie entwickelt sich gegenwärtig aus einer Marktnische zu einem wachstumsträchtigen Marktsegment der Bauwirtschaft. Während bis Ende 2003 in Österreich bereits über 1000 Wohneinheiten errichtet wurden (Deutschland 3000 WE), wurde im Februar 2006 alleine in Österreich die Schallmauer mit insgesamt mehr als 1000 errichteten Passivhäusern erreicht. Immer mehr Passivhäuser werden auch als großvolumige Wohnbauten, öffentliche Bauten und Gewerbebauten errichtet. Während in der ersten Entwicklungsdekade der Anteil der Passivhäuser am Neubauvolumen sich im Promillebereich bewegte und heute bei ca. 2% liegt, ist nach Angaben der IG Passivhaus zu erwarten, dass der Anteil der Passivhäuser im Jahr 2010 bereits 25% des Neubauvolumen ausmacht. Dieser Boom führt nicht zuletzt auch dazu, dass generell die energetischen und ökologischen Standards des Wohnbaus immer besser werden: Es ist abzusehen, dass im Neubau der Baustandard (heute: Niedrigenergiehaus) sich noch stärker in Richtung Passivhaus bewegt und dadurch heute noch gegebene Mehrkosten des Passivhauses sukzessive reduzieren werden.

In diesem Zusammenhang ist abermals auf die rechtlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen hinzuweisen, die diesen Trend deutlich unterstützen werden.

5.2 Kriteriengruppe 2: Standort

Kurzerläuterung Kriterien

Kriterien der Kriteriengruppe "Standort" gehen stark auf die regionalen und lokalen Qualitäten des jeweiligen Objektstandortes ein. Die Vermarktungsmöglichkeiten des zu entwickelnden Objekts ergeben sich einerseits aus diesen direkten Umfeldkriterien. Andererseits kann bei entsprechender Konzeption das Objekt selbst zur Standortprägung positiv (und natürlich auch negativ) beitragen. Diese Wechselwirkung zwischen Standort und Objekt führt letztlich dazu, dass im Allgemeinen den Standortkriterien hohe Priorität bei der Immobilienentwicklung beigemessen werden: Je besser die vorhandene Standortqualität, desto besser die kurzfristigen Verwertungschancen für die Immobilie. Je mehr das Objekt zur Attraktivitätssteigerung des Standorts beiträgt, desto besser sind zumindest die mittelfristigen Verwertungschancen (Entwicklungspotenzial). Aus der Sicht des innovationsorientierten Wohnbaus im Sinne der Programmlinie "Haus der Zukunft" erscheinen folgende Teilkriterien besonders bedeutsam:

- Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier
- Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe

Erkenntnisse und Argumente für den innovationsorientierten Wohnbau aus der Sicht der Programmlinie:

5.2.1 Qualität der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier

Besonders relevante HdZ-Projekte:

R., Lechner, M. Koblmüller, E. Reinthaler: LES! – Linz entwickelt Stadt! Bewertungskriterien und Entwicklungstool für Stadtentwicklungsgebiete. Wien / Linz 2004.

S. Geissler, M. Bruck, R. Lechner: Total Quality Building. Gebäudebewertung und Gebäudezertifikat. Wien 2004.

G. Tappeiner, I. Schratenecker, R. Lechner: Wohnräume – Qualitätskriterien für den Wohnbau aus der Sicht von NutzerInnen. Wien 2003

A. Prehal, H. Poppe: S I P – Siedlungsmodelle in Passivhausqualität. Linz 2003

Mehrere Projekte der Programmlinie „Haus der Zukunft“ beschäftigten sich zumindest indirekt mit der Bedeutung der Verkehrsanbindung von Grundstück und Quartier für die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Ergebnisse dazu sind eindeutig: Eine hochwertige Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Entscheidungsfaktor und Aspekt sowohl bei der Wohnungssuche (als Auswahlkriterium) als auch bei der Zufriedenheit nach Bezug. Dabei wird von den NachfragerInnen in einem ersten Schritt die Grundversorgung bewertet (unabhängig von Straßeninfrastruktur und Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs). Bei gleichwertigen Angeboten stellt ein hochwertiger ÖV-Anschluss ein angebotsdifferenzierendes Qualitätsmerkmal des Objekts dar. Dieser Aspekt verstärkt sich mit der Lebenssituation: Befinden sich Kinder bzw. Jugendliche im Haushalt, bekommt der ÖV-Anschluss höhere Priorität.

Unabhängig von den Nachfragepräferenzen der Bewohnerinnen und Bewohner stellt ein hochwertiger ÖV-Anschluss aus der Sicht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein unabdingbares Muss dar (Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr).

Demnach wird sowohl in den objektbezogenen Bewertungsinstrumentarien (TQ Building) als auch den quartiersbezogenen Bewertungsinstrumentarien der Programmlinie einer hochwertigen ÖV-Erschließung hohe Priorität beigemessen: Die nächstgelegene Haltestelle zu öffentlichen Verkehrsmitteln soll zwischen maximal

zwischen 300 und 500 Metern Wegdistanz von Wohnobjekten liegen. Dabei ist auch auf die Netzqualität (Anschluss an höherwertige ÖV-Linien, Intervalle, Betriebszeiten, ...) zu achten.

5.2.2 Qualität der Nahversorgung von Grundstück und Quartier für die Nutzerzielgruppe

Besonders relevante HdZ-Projekte:

R., Lechner, M. Koblmüller, E. Reinthaler: LES! – Linz entwickelt Stadt! Bewertungskriterien und Entwicklungstool für Stadtentwicklungsgebiete. Wien / Linz 2004.

S. Geissler, M. Bruck, R. Lechner: Total Quality Building. Gebäudebewertung und Gebäudezertifikat. Wien 2004.

G. Tappeiner, I. Schratenecker, R. Lechner: Wohnträume – Qualitätskriterien für den Wohnbau aus der Sicht von NutzerInnen. Wien 2003

A. Prehal, H. Poppe: S I P – Siedlungsmodelle in Passivhausqualität. Linz 2003

P. Moser, E. Stocker: Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse. Wien 2002

Eine ebenso hohe Bedeutung wie der Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur besitzt die Nähe zu Einrichtungen der Nahversorgung. Diese beinhaltet:

- Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Supermarkt)
- Einrichtungen für Freizeit und Erholung (Sport, Grünraum, Lokale, Freizeitgestaltung, Kultur)
- Einrichtungen für Bildung (Kindergarten, Grundschulen, ...)
- Einrichtungen der medizinischen und sozialen Versorgung (Praktische ÄrztInnen, FachärztInnen, Altenbetreuung, ggf. Jugendeinrichtungen)
- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und Versorgung (Ämter, Post,)

Hier gilt: Je mehr Einrichtungen dieser Art in einem fußläufigen Einzugsbereich (300 m im städtischen Raum, 1000 m im ländlichen Raum) liegen, desto höher ist die Standortqualität. Ergänzend dazu gibt es besonders wichtige Einrichtungen: Nahversorger für Güter des täglichen Bedarfs, praktischer Arzt, Kindergarten, Freiräume / Grünanlagen.

Den letztgenannten Grünanlagen wurde in diversen Zufriedenheitserhebungen höchste Priorität beigemessen: Das Vorhandensein von öffentlichen und/oder halböffentlichen Freiräumen zur Erholung wird von der Mehrheit der Wohnungssuchenden als wichtiges Entscheidungskriterium bei der Wohnungswahl genannt.

Bei der Entwicklung von innovativen Wohnbauten im Sinne der Programmlinie ist deshalb den genannten standortbezogenen Qualitätskriterien höchste Priorität einzuräumen.

5.3 **Kriteriengruppe 3: Objekt**

Kurzerläuterung Kriterien

Kriterien der Kriteriengruppe "Objekt" befassen sich naturgemäß mit den projektspezifischen Eigenschaften des zu entwickelnden Objektes. Jedes Objekt ist hinsichtlich seiner individuellen Merkmale zu bewerten: Technische Ausstattung, Bauweise, Architektur, Wirtschaftlichkeit und die zielgruppenspezifische Abdeckung von Wohnbedürfnissen durch die Gebäudekonzeption sind hier gesondert zu nennen. Aus der Sicht hochwertiger Wohnimmobilien im Sinne von „Haus der Zukunft“ ist auf folgende Teilkriterien eingehend bedacht zu nehmen:

- Architektur/Bauweise
- Ausstattung
- Grundstückssituation
- Umwelteinflüsse aus dem Objekt
- Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption

Erkenntnisse und Argumente für den innovationsorientierten Wohnbau aus der Sicht der Programmlinie:

5.3.1 **Architektur / Bauweise**

Besonders relevante HdZ-Projekte (Auswahl):

A. Prehal, H. Poppe: S I P – Siedlungsmodelle in Passivhausqualität. Linz 2003

T. Waltjen (et al): Hochbaukonstruktionen und Baustoffe für hochwärmegeämmte Gebäude. Wien 2004

R. Wimmer (et al): Wandaufbauten aus nachwachsenden Rohstoffen. Wien 2004

H. Schöberl (et al): Holzbauweisen für den verdichteten Wohnbau. Wien 2001

Sowie: Demonstrationsbauten im Rahmen der Programmlinie; insbesondere: Utendorfgasse (Heimat Österreich), Mühlweg (BAI / Klea), einfach:wohnen (EBS), inkl. wohnen / Wohnpark Sandgrubenweg (Rhombert)

Die hier dargestellte Auswahl an Projekten stellt eine äußerst verkürzte Darstellung relevanter Projekte dar. Dabei handelt es sich lediglich um jene, die aufgrund ihrer Ergebnisse „besonders“ relevant für Immo-Rate sind. Naturgemäß besitzen nahezu alle Demonstrationsbauten, technologie- und oder produktbezogenen Forschungsprojekte sowie eine Vielzahl der Grundlagenprojekte direkte oder indirekte Relevanz für dieses Subkriterium des Immobilien-Ratings.

„**Architektur**“ im kulturell / ästhetischen Verständnis stellt eine extrem subjektiv einzuschätzende Bewertungskategorie dar, weshalb auf diese Dimension von Architektur an dieser Stelle nicht näher eingegangen wird. Es wird jedoch empfohlen, dass wenn diese Kategorie für die Bewertung von Objekten heran gezogen werden soll, externe Gutachter hinzugezogen werden sollen (Architektur-Sachverständige).

Sehr wohl soll jedoch auf die technisch-organisatorischen Aspekte eingegangen werden: Ausreichende Belichtung, thermische Behaglichkeit im Winter und im Sommer nach den einschlägigen Normen, die Beachtung der Bedürfnisse von Menschen mit besonderen Bedürfnissen („Behindertengerechte Ausführung“) sind hier gesondert hervorzuheben.

Exemplarisch für viele andere Projekte wird an dieser Stelle auf das Projekt „SIP – Siedlungsmodelle in Passivhausqualität“ hingewiesen, welches folgende inhaltlichen Schwerpunktsetzungen verfolgte¹⁸:

- **Entwicklung eines projektspezifischen Baukonzepts:**

Ausgehend von der Passivhaustechnologie als Standard wurden Holzbaumodule und Gebäudetypen entwickelt, die den wachsenden Ansprüchen der Ökologie, Energieeffizienz, Kosteneffizienz und Nutzerfreundlichkeit entsprechen. Diese Holzbaukonzepte sind für den verdichteten Flachbau und mehrgeschossigen Wohnbau in vorwiegend seriell vorgefertigter Holzbauweise gefertigt.

- **Ökologisierung:**

Bei der Entwicklung von SIP wurden folgende Maßnahmen umgesetzt: die Verwendung von nachwachsenden heimischen Rohstoffen bzw. Recyclingmaterialien, die Vermeidung treibhausrelevanter Materialien bzw. Wohngiften, eine Lebenszyklusbetrachtung von der Rohstoffgewinnung bis zur Gebäudeentsorgung und eine vergleichende Bewertung verschiedenster Materialalternativen hinsichtlich ihrer ökologischen Potentiale und einer Kosten-Nutzen Analyse.

- **Siedlungsmodelle:**

Die hohen Ansprüche von Ökologie und Baukonzepten wurden im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung mit der Ausarbeitung von Leitfäden für Siedlungsmodelle mit hohem Innovationscharakter vernetzt. Das Augenmerk lag dabei im ressourcenschonenden Umgang mit Boden und Landschaft als Grundstein einer ökologischen Betrachtung durch verdichtete Bauformen. Wichtig dabei ist, den Ansprüchen der 'Einfamilienhausqualität' mit großen Anteilen an privaten Freiräumen, aber auch den Vorteilen von Siedlungsgemeinschaften mit ihrem hohen Maß an sozialen Qualitäten und der Möglichkeit der Gestaltung öffentlicher Freibereiche und Gemeinschaftsräume gerecht zu werden.

Diese umfassende (ganzheitliche) Ausrichtung der entwickelten Siedlungsmodelle samt Entwurf von modulhaft aufgebauten Passivhäusern in Holzfertigteiltbauweise zeigt deutlich den umfassenden Ansatz, der im Rahmen von „Haus der Zukunft“ entwickelt wurde:

1. Den Ausgangspunkt stellt der Passivhausstandard dar; zielgruppenorientiert wird ein Gebäudekonzept entwickelt, welches sowohl auf die Möglichkeiten des Grundstück als auch des Umfeldes eingeht.
2. In der Umsetzung der Konstruktion wird zusehend ein hohes Maß an Vorfertigung angestrebt. Die gleichzeitige Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen bei konstruktiven Elementen führt oft zur Holzbauweise.
3. Dämmstoffe, Fenster, Türen und Elemente des Innenausbau (Innenwände, Böden) werden in hohem Ausmaß aus Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen angewendet.
4. Bei der endgültigen Gebäudekonzeption wird eine zielgruppenspezifische Ausstattung bereit gestellt. Neben der Innenausstattung wird dem Außenraum durch die Ausstattung mit hochwertigen Grün- und Freiräumen besonders beachtet.

Bei der Bauweise ist somit besonders auf die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen acht zu nehmen. Dies führt in der Regel zu Holzbauweisen, die mit hohem Maß an Vorfertigung erstellt werden können. Eine Alternative dazu stellt der Lehm- oder auch der Strohbau (beides in Holzrahmenkonstruktion) dar. Aber auch bei Massiv- und Mischbauweisen (Beton, Ziegel) kann durch geeignete Wahl der Dämmstoffe eine ökologische Optimierung durch die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen erfolgen.

¹⁸ A. Prehal, H. Poppe: S I P – Siedlungsmodelle in Passivhausqualität. Linz 2003

Da für das Kriterium Architektur / Bauweise die technische Umschreibung des Anforderungsprofils „Häuser mit Zukunft“ besonders relevant ist, werden wichtige Aspekte daraus hier nochmals dargestellt:

Technisches Anforderungsprofil "Häuser mit Zukunft"	
Energieverbrauch	<p>Erfüllung der Kriterien des Passivhausstandards: Gültig für (Wohn-)Neubauten Heizwärmebedarf $\leq 15 \text{ kWh / m}^2, \text{a}$ Luftdichtheit $n_{50} \leq 0,6$ nachgewiesen mit einem Blower Door Test Primärenergiebedarf $\leq 120 \text{ kWh / m}^2, \text{a}$ (für Heizung, Lüftung, Warmwasser und Haushaltsstrom) Berechnung der Kennwerte nach PHPP (Darmstadt)</p>
<p>Nutzung nachwachsender Rohstoffe</p> <p>Effizienter Materialeinsatz</p> <p>Beachtung bauökologischer Aspekte</p>	<p>Beispielhaft: Konstruktionen aus zertifiziertem Holz, Lehm- und Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen / Recyclingprodukten wie Stroh, Hanf, Kork, Schafwolle, Zellulose, Schaumglas, etc. Innenausbau mit Holzkonstruktionen, Lehmputz, etc. Schlanke Konstruktionen, Fundamente Vermeidung von HFKW, Lösemitteln, PVC Verwendung von Produkten mit entsprechendem Qualitätsnachweis (IBO, natureplus, ÖBOX, IXBau) Nachweis der ökologischen Eigenschaften mit dem OI3-Index</p>
Bauweise - generell	<p>Leichtbauweisen bevorzugt: Vorfertigung, hoher Anteil an nachwachsenden Rohstoffen (bis zu 100 Prozent)</p> <p>Misch- und Massivbauten: Dämmung aus nachwachsenden Rohstoffen Vorfertigung, hoher Anteil an nachwachsenden Rohstoffen (bis zu 100 Prozent)</p>

Empfehlung: Der Bauteilkatalog des IBO enthält zahlreiche optimierte Aufbauten in Passivhausqualität¹⁹. Für den Holzbau empfiehlt sich die Verwendung des Holzbaukatalogs von Dataholz²⁰, welcher mittlerweile hunderte zertifizierte Aufbauten enthält und für welchen ebenfalls vom IBO die ökologischen Nachweise ermittelt wurden.

5.3.2 Ausstattung

Besonders relevante HdZ-Projekte:

S. Geissler, M. Bruck, R. Lechner: Total Quality Building. Gebäudebewertung und Gebäudezertifikat. Wien 2004.
 G. Tappeiner, I. Schrattecker, R. Lechner: Wohnträume – Qualitätskriterien für den Wohnbau aus der Sicht von NutzerInnen. Wien 2003

Vor allem aus der Sicht der Nutzerinnen und Nutzer besitzt die Ausstattung des Objekts und des direkten Wohnumfeldes höchste Priorität. Zu unterscheiden ist zwischen der Wohnungsausstattung, Objektausstattung und der am Grundstück befindlichen Wohnumfeldausstattung.

¹⁹ T. Waltjen (et al): Hochbaukonstruktionen und Baustoffe für hochwärmegedämmte Gebäude. Wien 2004

²⁰ Siehe www.dataholz.at

Folgende Ausstattungsmerkmale empfehlen sich ergänzend zu den üblichen Standards für die Wohnungsausstattung:

- Balkon / Loggia < 4 m² (Mindestkriterium)
- Balkon / Loggia > 4 m² (Mittlere Qualität)
- Terrasse / Dachterrasse / Garten zur alleinigen Nutzung < 20 m² (Hohe Qualität)
- Garten zur alleinigen Nutzung > 20 m² (Höchste Qualität)
- Begehbare Abstellkammer > 2m²
- Holz-/Parkettböden in den Wohn- und Schlafzimmern
- Badewanne und Duschtasse, 2 Waschtische

Folgende Einrichtungen empfehlen sich ergänzend zu den üblichen Standards für die Objektausstattung bzw. das direkte Wohnumfeld:

- Gemeinschaftsraum
- Versperrbarer Fahrradraum
- Sauna, Hobbyraum
- Kinderspielplatz
- Garten, Freiraum für das Objekt

Bei der konkreten Objektausstattung ist auf die jeweiligen Zielgruppen gesondert zu achten.

5.3.3 Grundstückssituation

Besonders relevante HdZ-Projekte:

S. Geissler, M. Bruck, R. Lechner: Total Quality Building. Gebäudebewertung und Gebäudezertifikat. Wien 2004.
A. Prehal, H. Poppe: S I P – Siedlungsmodelle in Passivhausqualität. Linz 2003

Eine möglichst effiziente Ausnutzung des Grundstücks bei gleichzeitiger Wahrung der Freizeitbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner entspricht sowohl ökonomische Erfordernissen als auch sozialen Aspekten. Im Sinne des Passivhausstandards sind vor allem kompakte Bauweisen anzustreben, die ohne viele Auskragungen ein optimales Oberflächen-Volumsverhältnis ($A/V = 0,4$ bis $0,8$) erreichen.

Bei Tiefgaragen ist eine Begrünung mit einer Mindestaufbauhöhe von 1 Meter (Besser: 1,5m) notwendig, um eine ansprechende Bepflanzung gewährleisten zu können.

Für Reihenhausanlagen sind längliche Grundstücke in Rechteckform quadratischen Grundstücken vorzuziehen: Dadurch werden bis zu 2/3 der Erschließungslängen bei gleicher Grundstücksgröße eingespart und gleichzeitig etwa 10 Prozent mehr Wohneinheiten ermöglicht. Die Grundstücksgröße sollte zwischen 350 und maximal 600 m² liegen.

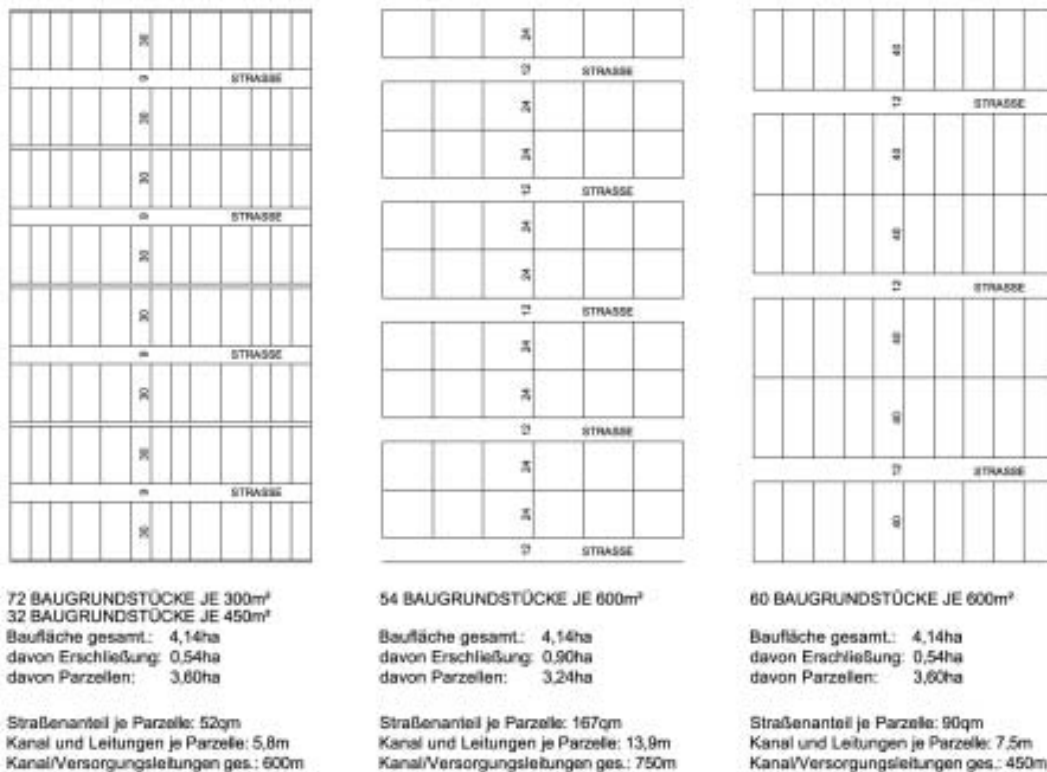


Abbildung: Unterschiedliche Grundstückskonfigurationen für Reihenhausanlagen²¹

5.3.4 Umwelteinflüsse aus dem Objekt

Besonders relevante HdZ-Projekte:

S. Geissler, M. Bruck, R. Lechner: Total Quality Building. Gebäudebewertung und Gebäudezertifikat. Wien 2004.

T. Waltjen (et al): Hochbaukonstruktionen und Baustoffe für hochwärmedämmte Gebäude. Wien 2004

R. Wimmer (et al): Wandaufbauten aus nachwachsenden Rohstoffen. Wien 2004

Folgende Umwelteinflüsse sind zu unterscheiden:

- Energieverbrauch
- Belastung durch Konstruktion / Baustoffe
- Innenraumbelastung

Energieverbrauch

Bezüglich des Energieverbrauchs ist auf den Passivhausstandard (Heizwärmebedarf $\leq 15 \text{ kWh/m}^2, \text{a}$) als höchste Qualität, auf ein ambitioniertes Niedrigenergiehaus (25 bis $30 \text{ kWh/m}^2, \text{a}$) Wert zu legen. Der gegenwärtige Normalverbrauch beträgt bislang im Neubau zwischen $80 \text{ und } 120 \text{ kWh/m}^2, \text{a}$. Durch eine entsprechende Neuordnung der Wohnbauförderung (gültig seit 22.1.2006) wird sich dieser Wert im geförderten Bereich in den nächsten Jahren zwischen $45 \text{ und } 65 \text{ kWh/m}^2, \text{a}$ einpendeln. Ein Passivhaus benötigt somit

²¹ A. Prehal, H. Poppe: S I P – Siedlungsmodelle in Passivhausqualität. Linz 2003. Seite 169ff.

gegenwärtig rund ein Achtel an Wärmebedarf des normalen Baustandards, in Zukunft rund ein Viertel. Damit verbunden ist eine lineare Reduktion der Treibhausgasemissionen.

Hinsichtlich des Passivhauses sind hier tabellarisch einige zentrale Anforderungen skizziert:

Tabelle: Wichtige Kriterien für das Passivhaus²²

Kriterien Passivhaus	
Kriterium	Zielwert
• Guter Wärmeschutz und Kompaktheit der Außenhülle	• $U \leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ wärmebrückenfrei
• Südorientierung und Verschattungsfreiheit	• Passive Solarenergienutzung
• Hochwertige Verglasung und Fensterrahmen	• $U_w \leq 0,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, g-Wert um 50 %
• Luftdichtheit	• $n_{50} \leq 0,6$ pro Stunde
• Wärmerückgewinnung aus der Abluft	• Wärmebereitstellungsgrad ≥ 75 %
• Energiespargeräte	• Hocheffiziente Stromspargeräte für den Haushalt
• Brauchwassererwärmung regenerativ	• Solarkollektor oder Wärmepumpe
• Passive Luftvorwärmung	• Optional: Erdreichwärmetauscher, Lufttemperatur auch im Winter $\geq 5^\circ\text{C}$

Quellen: IG-Passivhaus Österreich, Passivhausinstitut Darmstadt, diverse Fachliteratur.

Belastungen durch die Konstruktion / die Baustoffe

Die Auswahl der für das Bauwerk verwendeten Baustoffe trägt wesentlich zur Gesamtumweltbilanz des Bauwerks bei.

Hier gilt folgende Grundregel: Je mehr Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden, desto besser ist die Umweltbelastung durch die Konstruktion.

In der Praxis hat sich der OI3-Index zur Berechnung der Umweltbelastung aus der Konstruktion als bestens geeignet erwiesen. Es ist gegenwärtig nicht zu erwarten, dass komplexe Umweltindikatoren in absehbarer Zeit zum Allgemeinwissen in der Bauwirtschaft gehören werden. Aus diesem Grund wurden in den letzten Jahren mehrere Versuche gestartet, aus diesen Kernindikatoren einfacher verständliche Indikatoren zu generieren. Ein in Österreich immer bedeutsamer werdender Indikator ist der vom Österreichischen Institut für Baubiologie und -ökologie (IBO) entwickelte OI3-Index. Dieser wurde mittlerweile vielfach publiziert (diverse Baustoffdatenbanken, Bauphysikprogramme, Bauteilkataloge) und wird nun auch in den Wohnbauförderungen der Länder Vorarlberg, Niederösterreich und Salzburg eingesetzt.

Deshalb empfiehlt sich der OI3-Index als Leitindikator für die Bewertung von Baustoffen, Bauteilen und Konstruktionen. Die Herstellung eines Baustoffes oder einer Baukonstruktion wird im ersten Schritt in einem Bilanzmodell dargestellt. Stoff- und Energieflüsse (In- und Outputs) werden untersucht, denn bei der Herstellung entstehen neben dem Produkt auch Nebenprodukte, Abfälle, Emissionen in Luft, Wasser, Boden und Energie (Abwärme). Die Erfassung und Dokumentation der Energie- und Stoffströme in einem Datensatz wird als Sachbilanz oder Input/Output-Analyse bezeichnet. Die Daten für die wesentlichen Baukonstruktionen sind verfügbar und werden in mittlerweile umfassenden Datenbanken laufend erweitert und aktualisiert.

²² AEE Arge Erneuerbare Energie NÖ-Wien: Das Passivhaus in der Praxis. Wien 2004.

Eine Wirkbilanz ordnet im zweiten Schritt den in der Sachbilanz erhobenen Stoff- und Energieflüssen Wirkungen zu:

- GWP Treibhauspotential (100 Jahre bezogen auf 1994)
- AP Versauerungspotential
- PEIne Bedarf an nicht erneuerbaren energetischen Ressourcen

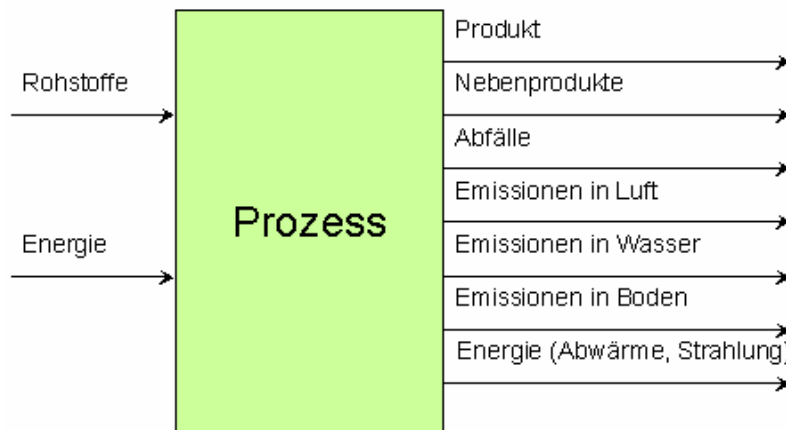


Abbildung: Schematisches Modell zur Sachbilanz des OI3-Index
Quelle: ÖKOINFORM 2005

Der dritte Schritt ist die zusammenfassende Bewertung. Einerseits werden die ermittelten Kenngrößen auf eine Produktionseinheit (z.B. kg Baustoff, m² Funktionseinheit / Bauteil) bezogen. In Relation zu Standardwerten gängiger Baustoffe bzw. Konstruktionen werden den ermittelten Werten danach Punkte zugeordnet. Die resultierende Wirkung wird mit linearen Funktionen auf eine Punkteskala umgelegt, wie hier am Beispiel des Treibhauspotentials gezeigt.

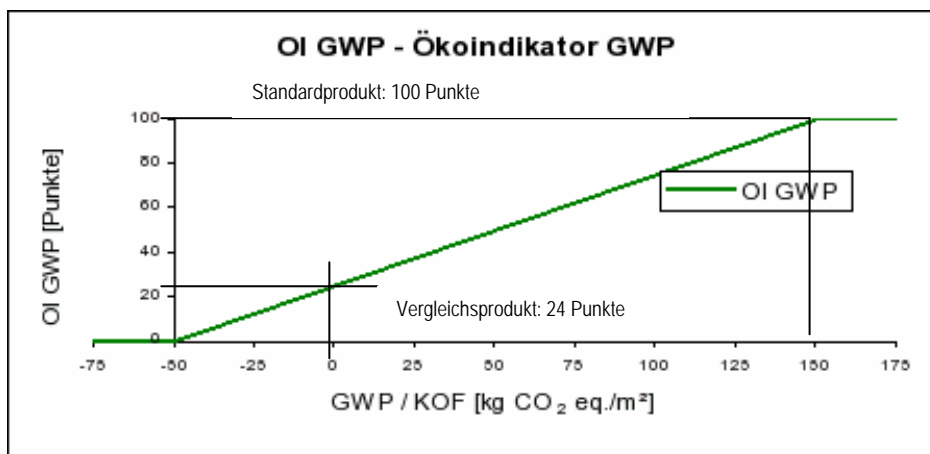


Abbildung: Normierung der ermittelten Werte mit einer linearen Funktion – Beispiel GWP
Quelle: ÖKOINFORM 2005

Dieser normierende Schritt wird für das Treibhauspotential (GWP), das Versauerungspotential (AP) und den Bedarf an nicht erneuerbaren energetischen Ressourcen (PEIne) durchgeführt. Der Durchschnitt der so ermittelten Punkte ergibt den OI3-Index.

Der Vorteil des so ermittelten Indikators liegt in der Vermittlung einer einzigen Kennzahl: Je niedriger der OI3-Index ist, umso „ökologischer“ ist das bewertete Produkt bzw. der bewertete Bauteil. Da es sich um eine normierte, einheitslose Kennzahl handelt resultiert aus der Aufsummierung aller OI3-Indizes eines Gebäudes eine Gesamtkennzahl: Je niedriger der OI3-Index eines Gebäudes ist, umso umweltverträglicher ist das bewertete Gebäude.

Weitere Informationen erhalten Sie beim IBO, dem Österreichischen Institut für Baubiologie und -ökologie.

Der OI3-Index wird mittlerweile in mehreren Gebäudebewertungsmodellen wie TQ-B, den Qualitätskriterien des klima:aktiv Hauses sowie in den bereits erwähnten Wohnbauförderungen der Länder Vorarlberg und Salzburg eingesetzt. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Indikator aufgrund seiner klaren Aussagekraft und einfachen Interpretationsfähigkeit in Österreich sukzessive als ein wesentlicher Leitindikator für die ökologische Bewertung von Gebäuden durchsetzen wird.

Innenraumbelastung

Die Innenraumbelastung durch schlechte Luftqualität (geringer Luftwechsel, Feuchte, Temperatur) und auch durch Baustoffe und Bauhilfsstoffe mit bedenklichen Umwelteigenschaften (Ausgasungen, Geruchsstörung,...) betrifft die Bewohnerinnen und Bewohner direkt und wird von diesen auch am ehesten wahrgenommen.

Hier ist auf folgende Aspekte Rücksicht zu nehmen:

Raumluftqualität
Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung optimiert ausgeführt; Wärmebereitstellungsgrad $\geq 75\%$ beim Passivhaus
Verlegewerkstoffe gem. EMICODE 1 oder gleichwertig
Fußbodenoberflächenbehandlung max. 8% Lösemittel, aromatenfrei; Teppiche emissionsarm
Metall- und Holzanstriche mit max. 5% Lösemittel, aromatenfrei
Holzwerkstoffe: Für innenraumluft-wirksame Emissionen gelten die Vorgaben des naturplus-Prüfzeichens, des Österreichischen Umweltzeichens oder des Deutschen Umweltzeichens (Blauer Engel).
Wand- und Deckenanstriche: Es gelten die Vorgaben des naturplus-Prüfzeichens, des Österreichischen Umweltzeichens oder des Deutschen Umweltzeichens (Blauer Engel).
Nachweis durch Messung flüchtiger Kohlenwasserstoffe und Formaldehyd TVOC (Siedepunkt bis 200°C): $< 0,6 \text{ mg/m}^3$, bei Formaldehyd $< 0,04 \text{ ppm}$

Quelle: Ökoinform 2005 auf Basis von klima:aktiv Haus 2005

Quellen für technische Spezifikationen

check it!

Das von der EU im Programm Life geförderte Projekt check it! bietet elf Module mit Informationen zu einzelnen Produkten, Dienstleistungen und Systemen aus ökologischer Sicht, darunter Module für Hochbau und Innenausstattung. Neben Hintergrundinformationen und Empfehlungen sind insbesondere Textbausteine bzw. Umwelt-Leistungsblätter für Ausschreibungen enthalten bzw. es werden Planungs- und Bewertungsinstrumente vorgestellt, die helfen sollen, ökologische Aspekte in Ausschreibung bzw. Einkauf zu integrieren. Das bisher umfassendste Angebot zu diesem Thema, das Projekt stellt allerdings den Stand des Jahres 2000 dar, sodass

dort, wo von einer der folgenden Quellen Informationen angeboten werden, diese aktueller sind.
www.oekoeinkauf.at/

Öko-Kauf Wien

Kriterien der Stadt Wien für Öko-Kauf in den Bereichen Tiefbau, Innenraum, Beleuchtung, Haustechnische Anlagen, Geräte, Farben und Lacke. Die Anforderungen sind von einem Rechtsausschuss geprüft.
www.oekokauf.wien.at

Salzburger Grüne Seiten

Standardisierter Vertragstext für Bauausschreibungen im Wirkungsbereich der Landesbaudirektion Salzburg.
<http://www.salzburg.gv.at/grueneseiten.pdf>

ÖkoBeschaffungsService Vorarlberg

Der „ÖkoBeschaffungsService“ des Vorarlberger Umweltverbandes schreibt für die Gemeinden Leistungen und Produkte aus und setzt auch Umweltkriterien ein. Die Kriterien des Öko-leitfadens: Bau (1999) werden bis Anfang 2006 aktualisiert.
www.umweltverband.at

Umweltzeichen

„Der Auftraggeber kann in den Ausschreibungsunterlagen angeben, dass bei Waren oder Leistungen, die mit einem bestimmten Umweltgütezeichen ausgestattet sind, vermutet wird, dass sie den in den Ausschreibungsunterlagen festgelegten technischen Spezifikationen entsprechen. Der Auftraggeber muss jedoch jedes andere geeignete Beweismittel, wie etwa eine technische Beschreibung des Herstellers oder einen Prüfbericht einer anerkannten Stelle, anerkennen.“

Zum österreichischen Umweltzeichen sind im Bereich Bau folgende Richtlinien abrufbar:

- Holzmöbel (UZ 06)
- Lacke, Lasuren und Holzversiegelungslacke (UZ01)
- Holzwerkstoffe (UZ07)
- Wandfarben (UZ17)
- Textile Fußbodenbeläge (UZ35)
- Mauersteine, hydraulisch gebunden (UZ39)
- Kanalrohre aus Kunststoff (UZ41)
- Elastische Bodenbeläge (UZ42)
- Wärmedämmstoffe aus fossilen Rohstoffen, hydrophob (UZ43)
- Wärmedämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (UZ44)
- Wärmedämmstoffe aus mineralischen Rohstoffen (UZ45)

www.umweltzeichen.at

natureplus

ist das Qualitätszeichen für umweltgerechte, gesundheitsverträgliche und funktionelle Bauprodukte und Einrichtungsgegenstände in Europa. Es ist das Nachfolgezeichen des IBO Prüfzeichens, folgende Richtlinien sind abrufbar (Stand September 2005, die Kriterienliste wird laufend erweitert):

- Bodenbeläge (Holz- & Parkettböden, Linoleum, Teppichböden)
- Dachziegel und Dachsteine
- Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (Flachs, Hanf, Hobelspäne, Holzfasern, Roggen, Schafwolle)
- Farben und Lacke (Dispersionsfarben aus nawaRo, Lacke und Lasuren, Mineralische Wandfarben)
- Holzwerkstoffe (Bau – Spanplatten, Holzfaserspanplatten, Massivholz, Möbel – Spanplatten, OSB Platten, Sperrholzplatten)
- Mörtel Kleber und Putze

- Trockenbauplatten
- WDVS Wärmedämm-Verbundsysteme

www.natureplus.org

Die **öbox** ist ein Service des Energieinstitut Vorarlberg und enthält über 1000 ökologische Bauprodukte, 350 Händler und Hersteller, 400 Bauprodukttrichtwerte; Informationen über die Konformität mit der Vorarlberger Wohnbauförderung.

www.oebox.at

Unverzichtbar für die angestrebte Qualität ist die Kontrolle der Ausführung. Die örtliche Bauaufsicht hat hier die Schlüsselfunktion. Erfahrungen zeigen, dass oft versucht wird, hier Kosten einzusparen, obwohl bei komplexeren Anforderungen dieser Funktion noch größere Bedeutung zukommt.

Im Zuge der Ökologisierung fällt der örtlichen Bauaufsicht die Kontrolle der angelieferten Materialien zu, um festzustellen, ob die angebotenen Produkte auch tatsächlich eingesetzt werden. Siehe dazu auch die Ausführungen zu Chemikalienmanagement im Abschnitt Vorbemerkungen.

Zur (stichprobenartigen) Überprüfung, ob im Angebot angeführte Bauprodukte den geforderten ökologischen Anforderungen entsprechen dienen einerseits die gelieferten Nachweise, andererseits kann die Überprüfung seit kurzem auch mit speziellen Datenbanken erfolgen, in denen Angaben und Bewertungen zu Bauprodukten verfügbar sind.

ixbau ist eine speziell auf die Prüfung von Angeboten und Ausführung ausgerichtete Internet-Produktdatenbank, die von bauXund und dem Österreichischen Institut für Baubiologie und -ökologie (IBO) entwickelt und betreut wird. Die AnwenderInnen können Produkte bzw. Chemikalien nach bestimmten Kategorien und Eigenschaften suchen. Als Suchergebnis werden alle Produkte bzw. Chemikalien mit den entsprechenden Eigenschaften ausgegeben und nach einer Bewertung gereiht. Mit Ende 2005 sind für die drei Gewerke Bodenverleger, Holzfußbodenleger und Schwarzdecker mehrere hundert Produkte und Bauchemikalien verfügbar.

www.ixbau.at

Zu den folgenden Kapiteln finden sie die detaillierten Ausführungen im Abschlussbericht des Forschungsvorhabens „IMMO-RATE – Leitfaden für das Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten“.

5.4 Kriteriengruppe 4: Cash Flow

Kurzerläuterung Kriterien

Kriterien der Kriteriengruppe "Cash Flow" gehen bereits direkt auf die Verwertbarkeit des Objektes ein. Besondere Bedeutung besitzen hier: Mieter-/Nutzersituation, Marktgängigkeit, Wertsteigerungspotenzial, Bewirtschaftungskosten sowie die Flexibilität und Drittverwendungsfähigkeit des Objektes. Aus der Sicht innovationsorientierter Wohnbauten sind alle Aspekte zu berücksichtigen:

- Mieter-/Nutzersituation
- Mietsteigerungspotential/Wertsteigerungspotential
- Wiedervermietbarkeit/Marktgängigkeit
- Leerstand/Vermietungsstand
- Umlagefähige und nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten
- Drittverwendungsfähigkeit

5.5 Kriteriengruppe 5: Entwicklungspotenzial

Kurzerläuterung Kriterien

Kriterien der Kriteriengruppe "Objekt" befassen sich naturgemäß mit den projektspezifischen Eigenschaften des zu entwickelnden Objektes. Jedes Objekt ist hinsichtlich seiner individuellen Merkmale zu bewerten: Technische Ausstattung, Bauweise, Architektur, Wirtschaftlichkeit und die zielgruppenspezifische Abdeckung von Wohnbedürfnissen durch die Gebäudekonzeption sind hier gesondert zu nennen. Aus der Sicht hochwertiger Wohnimmobilien im Sinne von „Haus der Zukunft“ ist auf folgende Teilkriterien eingehend bedacht zu nehmen:

- Vermietung und Verkauf
- Planung und Genehmigung
- Herstellung und Kosten