

## MAI – Mobilitätsausweis für Immobilien

Standortentscheidungen sind langfristig wirksame und mit hohem Kapitaleinsatz verbundene Entscheidungen. Standortentscheidungen haben einen unmittelbaren Einfluss auf das Mobilitätsverhalten. Mit dem Mobilitätskostenrechner des „MAI – Mobilitätsausweis für Immobilien“ ist es möglich, die mittelfristigen Mobilitätskosten und deren Folgekosten realistisch abzuschätzen.

Der Nutzer/die Nutzerin hat die Möglichkeit, mit Hilfe des Online-Tools die für ihren/seinen Haushalt benutzerspezifischen jährlichen Mobilitätskosten inklusive deren Folgekosten abhängig von ihrem/seinem Immobilienstandort berechnen lassen. Zusätzlich erlaubt der Mobilitätskostenrechner auch einen Vergleich der Mobilitätskosten mit den Immobilienkosten sowie einen monetären Vergleich zwischen zwei räumlich unabhängigen Immobilienstandorten.

Der Mobilitätskostenrechner des „MAI – Mobilitätsausweis für Immobilien“ soll für alle beteiligten Akteure, u. a. Haus- oder Wohnungssuchende, das Bewusstsein für die Mobilitätskosten durch das tägliche Pendeln zum Arbeitsplatz, den damit verbundenen Zeitaufwand, die CO<sub>2</sub>-Emissionen und das potentielle Unfallrisiko der Standortwahl stärken.



CEIT ALANOVA  
Institute of Urbanism,  
Transport, Environment  
and Information Society



Kontakt:  
CEIT Alanova gemeinn. GmbH  
DI Manfred Schrenk,  
office@mobilitaetsausweis.at

Projektpartner:  
Kuratorium für Verkehrssicherheit  
Herry Consult  
Institut für Immobilienwirtschaft  
der FH Wien, Studiengänge der  
WKW

## Szenario 1 | Familie Müller



Familie Müller, wohnhaft in einer Mietwohnung in Wien, 9. Bezirk, möchte aufgrund der steigenden Mietpreise eine neue Immobilie erwerben. Verwurzelt in Wien aufgrund von Beruf, Familie und Freunden soll sich die Immobilie in der Wiener Umgebung befinden. Ihre Wahl fällt auf ein Einfamilienhaus in Kottlingbrunn, ca. 50 km von der Wiener Innenstadt entfernt, zum Preis von 300.000 Euro. Die erhöhten Wohnkosten sind ihnen bewusst, sie wollen aber auch eine Kalkulation der anfallenden Mobilitätskosten in Relation zu ihrem potenziell neuen Wohnstandort erfahren.

### Eckdaten zu Familie Müller:

Person 1: Frau Müller, 40 Jahre alt, arbeitet in Vösendorf, Freizeitaktivität im 9. Bezirk.

Person 2: Herr Müller: 43 Jahre alt, arbeitet im 18. Bezirk, Freizeitaktivität im 1. Bezirk, Pkw-Hauptnutzer.

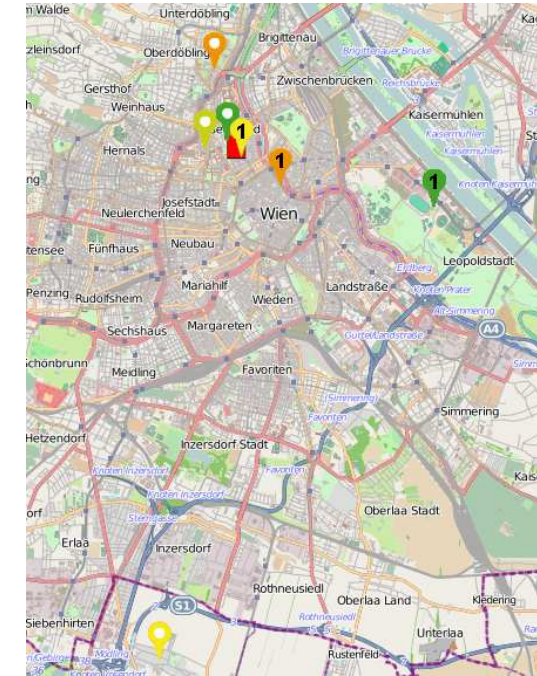
Die Kinder sind 8 bzw. 15 Jahre alt und gehen beide im 9. Bezirk in die Schule, Freizeitaktivitäten im 2. Bezirk.

### Aktuelle Immobilie (Variante 1)

Standort:	Wien, 9. Bezirk
Monatlicher Hauptmietzins:	1.200 Euro
Betriebskosten:	150 Euro
Energiekosten:	200 Euro
Eigenkapital:	10.000 Euro
Wohnnutzfläche:	130 m <sup>2</sup>
Parkkosten:	120 Euro jährlich

### Annahme zur künftigen Immobilie

Bei einem Umzug würden die Arbeitsplätze von Herr und Frau Müller bestehen bleiben. Da der Arbeitsplatz von Frau Müller näher an Kottlingbrunn ist als der von Herrn Müller, fällt die Pkw-Hauptnutzung nach dem Umzug auf ihn. Die Schulen der Kinder werden sich zum einen in Kottlingbrunn (Volksschule) und zum anderen in Baden (Gymnasium) befinden. Die Eltern möchten den Standort ihrer Freizeitaktivitäten (9. und 1. Bezirk in Wien) weitestgehend beibehalten.



Übersichtskarte der Standorte von Fam. Müller (Open Street Map)

### Künftige Immobilie (Variante 2)

Kaufpreis:	300.000 Euro (+10 % KNK)
Laufzeit:	40 Jahre
Betriebskosten:	150 Euro
Energiekosten:	200 Euro
Eigenkapital:	10.000 Euro
Verzinsung:	2,7 %
Wohnnutzfläche:	180 m <sup>2</sup>

# Eingabemaske

## Aktuelle Immobilie (Variante 1) | Auszug

Variante 1 Variante 2

**Angaben zum Standort:**

1 Wohnort (Strasse, Ort):

1 Mieta/Eigentum:

1 monatlicher Hauptmietzins inkl. USt:  €

1 Monatl. Betriebskosten inkl. USt:  €

1 Energiekosten für Beheizung und Warmwasser lt. Energieausweis:  €

1 Verfügbares Eigenkapital:  €

1 Nutzungsdauer:  Jahre

1 Verzinsung:  %

1 Maklerprovision:  €

1 Wohnnutzfläche:  m<sup>2</sup>

---

**Persönliche Angaben:**

Anzahl der Personen im Haushalt:

Kinder über 18 Jahre:  Ja  Nein

**Person 1**

1 Alter:

1 Geschlecht:  Männlich  Weiblich

1 Berufstätigkeit:

1 PKW-Hauptbenutzer (Freizeit bzw. Erledigungswege):  Ja  Nein

1 jährliche geschätzte Parkkosten:  €

1 Informationen zur Arbeitsstätte

# Ergebnisse

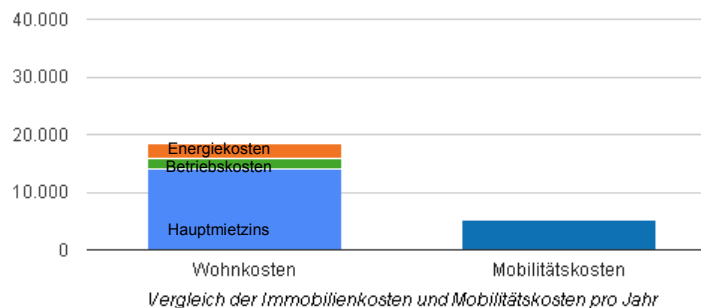
## Variantenvergleich (tabellarisch)

	Variante 1	Variante 2	Ersparnis bzw. Mehrkosten zu Variante 1
Wohnort des Haushalts	Thurgasse, Wien, Wien	Kottingbrunn, Niederösterreich	
Anzahl der Personen im Haushalt	4	4	
1 jährliche Mobilitätskosten des Haushaltes (in €):	5.240,56	19.679,00	14.438,44
1 jährlicher CO <sub>2</sub> -Wert des Haushaltes (in kg):	1.426,86	5.336,27	3.909,41
1 jährliche Unfallrisikokosten des Haushaltes (in €):	825,60	1.063,48	237,88
1 jährliche Reisezeit (in T/h/min):	30 T 17 h 32 min	51 T 13 h 38 min	20 T 20 h 06 min
1 Immobilienkosten pro Jahr (in €):	18.330,00	31.119,60	12.789,60

Die Tabelle zeigt in Kurzform die Unterschiede der zwei Varianten zum aktuellen und möglichen zukünftigen Wohnort. Die letzte Spalte verdeutlicht die Änderungen dieses Umzugs in Zeit, Kosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen, besonders deutlich wird dies bei den jährlichen Mobilitätskosten und der jährlichen Reisezeit.

## Gegenüberstellung der Wohn- und Mobilitätskosten

### Variante 1



Bei einem Umzug würden bei der Familie Müller aufgrund der guten Erreichbarkeit der Arbeits-, Ausbildungs- und Freizeiteinrichtungen in Variante 1 (Wien) die **jährlichen Mobilitätskosten** um rund 14.400 Euro **steigen**. Da die Arbeitsplätze von Herrn und Frau Müller beibehalten werden, sind vor allem die Eltern von der Mehrbelastung ihres Mobilitätsaufwandes betroffen. Durch die Hauptbenutzung des PKW durch Herrn Müller **erhöhen** sich die **CO<sub>2</sub>-Emissionen** um mehr als **dreifache** und ebenfalls die **Unfallrisikokosten** fallen bei diesem Lebensstyp durch die **Erhöhung** der PKW-Kilometer ebenfalls **um ein Fünftel** höher aus.

Viel wichtiger als die Kostenfrage könnte bei Familie Müller auch die Frage der jährlichen Reisezeit sein. Derzeit bleibt durch die Arbeitstätigkeit der beiden Eltern wenig Zeit für gemeinsame Freizeitaktivitäten. Bei einem Umzug würde sich die **jährliche Reisezeit** der Arbeitswege und der regelmäßigen Freizeitwege um **mehr als ein Drittel** erhöhen.

Die zwei Varianten zeigen in den Säulendiagrammen sowohl bei den Wohnkosten als auch bei den Mobilitätskosten einen Anstieg. Bei den Wohnkosten ist die Kreditbelastung stark vom Kaufpreis und den vorhandenen Eigenmitteln der Familie Müller abhängig. Bei den Mobilitätskosten ist der Anstieg auf längere Pendelzeiten und eine höhere PKW-Abhängigkeit zurückzuführen.

### Variante 2

