

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 CO₂-Emissionen und das potentielle Unfallrisiko der Standortwahl stärken.



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 3 | Familie Schuster



Herr und Frau Schuster leben mit ihrer Tochter in ihrem Eigenheim in Langenlois. Herr Schuster hat aufgrund eines neuen Arbeitsplatzes in Wien lange Pendelzeiten. Daher entsteht die Überlegung der Familie Schuster, nach Wien zu ziehen, um zum einen die Pendelzeit zu verkürzen und zum anderen verstärkt von den Freizeitangeboten Wiens profitieren zu können. Der Wunsch nach einem Eigenheim mit Garten zum Spielen für die Tochter sollen erfüllt werden.

Immobilienkaufpreise in Wien sind im Vergleich zu Langenlois höher, dennoch erhofft Familie Schuster durch den geringeren jährlichen Mobilitätsaufwand laufende Kosten einzusparen.

Eckdaten zu Familie Schuster:

Person 1: Herr Schuster, 35, berufstätig in Wien, Freizeitaktivität in Langenlois

Person 2: Frau Schuster, 33, zur Zeit nicht berufstätig, Freizeitaktivität in Langenlois

Die gemeinsame Tochter ist 5 Jahre alt und geht in Langenlois in die Volksschule



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

Aktuelle Immobilie (Variante 1)

Kaufpreis:	220.000 Euro (+10% KNK)
Laufzeit:	25 Jahre
Betriebskosten	150 Euro
Energiekosten	200 Euro
Eigenkapital	40.000 Euro
Verzinsung	2,7 %
Wohnnutzfläche	150 qm

Künftige Immobilie (Variante 2)

Kaufpreis:	430.000 Euro (+10% KNK)
Laufzeit:	25 Jahre
Betriebskosten	150 Euro
Energiekosten	200 Euro
Eigenkapital	40.000 Euro
Verzinsung	2,7 %
Wohnnutzfläche	102 qm

Annahme zur künftigen Immobilie

Angenommen wurde ein realistischer Preis für Wohneigentum im 18. Bezirk, Wien. Bei einem Umzug würde der neue Arbeitsplatz von Herr Schuster bestehen bleiben. Da sich nun Arbeitsplatz und Wohnstandort in der gleichen Stadt befänden, könnte Herr Schuster mit dem ÖV täglich zur Arbeit fahren und sich eine Jahreskarte zulegen.

Eingabemaske

Aktuelle Immobilie (Variante 1) | Auszug

Variante 1 Variante 2 Variante 1 Ergebnis Variante 2 Ergebnis

Angaben zum Standort:

- 1 Wohnort (Strasse, Ort):
- 1 Miete/Eigentum:
- 1 Kaufpreis: €
- 1 Kaufpreis inkl. 10% Kaufnebenkosten: €
- 1 verfügbares Eigenkapital: €
- 1 Gewünschte Laufzeit: Jahre
- 1 Durchschnittlicher Zinssatz (ganzjährig): %
- 1 monatl. laufende bauliche Instandhaltung inkl. USt: €/m²
- 1 Monatl. Betriebskosten inkl. USt: €
- 1 Energiekosten für Beheizung und Warmwasser lt. Energieausweis: €
- 1 Wohnnutzfläche: m²

Persönliche Angaben:

Anzahl der Personen im Haushalt:

Kinder über 18 Jahre: Ja Nein

Person 1

1 Alter:

1 Geschlecht: Männlich Weiblich

Ergebnisse

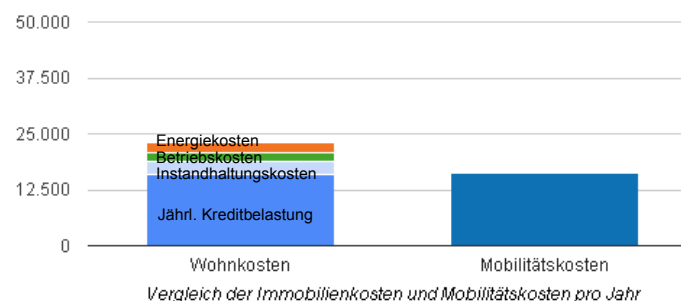
Variantenvergleich (tabellarisch)

	Variante 1	Variante 2	Ersparnis bzw. Mehrkosten zu Variante 1
Wohnort des Haushalts	Hollerweg, Langenlois, Niederösterreich	Scheidlstraße, Wien, Wien	
Anzahl der Personen im Haushalt	3	3	
1 jährliche Mobilitätskosten des Haushaltes (in €):	16.082,08	1.887,83	-14.194,25
1 jährlicher CO ₂ -Wert des Haushaltes (in kg):	5.178,72	506,21	-4.672,51
1 jährliche Unfallrisikokosten des Haushaltes (in €):	955,83	358,40	-597,43
1 jährliche Reisezeit (in T/h/min):	23 T 02 h 36 min	25 T 18 h 49 min	02 T 16 h 13 min
1 Immobilienkosten pro Jahr (in €):	23.061,84	40.152,96	17.091,12

Die Tabelle zeigt in Kurzform die Unterschiede der zwei Varianten zum aktuellen und eventuell zukünftigen Wohnort. Die letzte Spalte verdeutlicht die Änderungen im Bereich der Zeit, Kosten und CO₂-Emissionen. Bei den jährlichen Immobilienkosten wäre eine Mehrbelastung zu erwarten.

Gegenüberstellung der Wohn- und Mobilitätskosten

Variante 1



Aufgrund der guten Erreichbarkeit der Arbeits-, Ausbildungs- und Freizeiteinrichtungen in Variante 2 fallen die **Mobilitätskosten deutlich geringer** aus (ca. 14.200 Euro). Bei einem Umzug wäre auch mit einem **Rückgang der CO₂-Emissionen**, einem **geringeren Unfallrisiko** sowie einer **kürzeren Reisezeit** zu rechnen. Da der Arbeitsplatz von Herrn Schuster beibehalten wird und die Distanz zu den Arbeitsplätzen in Variante 2 geringer sind, sind auch die Pendelzeiten nach dem Umzug nach Wien kürzer.

Die Säulendiagramme zeigen anschaulich den Unterschied bei den Mobilitätskosten, die bei Variante 2 (Wien) deutlich geringer sind. Aufgrund der mit 40.150 Euro deutlich teureren Immobilie in Variante 2 ist die jährliche Kreditbelastung allerdings höher als in Variante 1 (Langenlois).

Wirtschaftlich betrachtet würde sich der Umzug von Langenlois nach Wien bei der Familie Schuster nicht rechnen, da die Immobilienkosten im 18. Bezirk sehr teuer sind und durch die Mobilitätskosten nicht aufgewogen werden kann. Jedoch unter der Berücksichtigung der **Reduzierung der jährlichen Unfallrisikokosten um ein Drittel** und der **Erweiterung des Freizeitangebotes** um ein vielfaches, wäre ein Umzug der Familie Schuster nach Wien durchaus überlegenswert.

Variante 2

