

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abbildungsverzeichnis .....	XVII
Tabellenverzeichnis .....	XXI
Autorenverzeichnis .....	XXIII
Literaturverzeichnis .....	XXIX
<b>I. Grundlagen der Immobilienprojektentwicklung .....</b>	<b>1</b>
A. Einleitung .....	1
1. Begriff der Immobilienprojektentwicklung und Aufbau des Handbuchs .....	1
a) Der österreichische Projektentwicklungsmarkt .....	3
B. Allgemeine Grundlagen der Projektentwicklung .....	5
1. Modelle zur Darstellung des Projektentwicklungsprozesses (Gleichgewichts-, Institutionen- und Phasenmodell) .....	6
2. Exkurs: IG-Lebenszyklus-Projektentwicklungsmodell .....	7
a) Lebenszyklusorientiert planen, errichten und bewirtschaften .....	7
b) Der Aufbau eines Lebenszyklus-Projektes .....	11
c) Vergabe an die richtigen Partner: sechs beispielhafte Beschaffungsmodelle .....	15
d) Fazit .....	26
3. Ideen- und Projektkonzeption .....	26
a) Ausgangspunkte der Produktentwicklung .....	26
b) Das Produkt „Immobilie“ .....	28
c) Besonderheiten des Produkts „Immobilie“ .....	28
d) Spezifische Rahmenbedingungen in der Entwicklung .....	29
e) Realisierbarkeit von Projektideen .....	30
f) Planungsphasen .....	31
4. Rahmenbedingungen und Strukturierung .....	31
a) Rahmenbedingungen .....	31
b) Strukturierung .....	33
5. Mitwirkung an der Entwicklung, Planung und Nutzungs- konzeption als Grundstein für eine erfolgreiche Projekt- entwicklung .....	36
a) Der Lebenszyklus .....	36
b) Inhaltliche Bereiche der Mitwirkung in der Planung .....	42

c) Erarbeiten der Grundlagen für die Immobilien-entwicklung .....	43
d) Mitarbeit beim Architektur-Konzept .....	45
e) Schätzung und Verfeinerung der Betriebskosten .....	46
f) Sicherstellen der Grundlagen für das zukünftige Immobilienmanagement und den späteren Betrieb .....	46
g) Erarbeitung der Konzepte .....	47
h) Erstellen eines Dienstleistungskonzeptes .....	50
i) Erstellen des Immobilien-Handbuches .....	51
j) Immobiliendokumentation .....	53
k) Mitwirkung bei der Implementierung von BIM-Modellen .....	58
l) BIM und Immobilienmanagement .....	62
m) Gewährleistungsmanagement .....	64
n) Facilitäres Controlling .....	68
o) Zusammenarbeit bei der Übernahme in den Betrieb .....	68
C. Immobiliensegmente .....	70
1. Wohnimmobilien – Schwerpunkt Wien .....	70
a) Einleitung .....	70
b) Die Nachfrage nach Wohnraum .....	73
c) Wohnungsangebot .....	76
d) Wohnbauförderung als wichtiges Steuerungsregulativ in Österreich .....	77
e) Vorsorgewohnungen .....	79
f) Preisentwicklungen – Miete und Eigentum .....	79
2. Büroimmobilien .....	82
a) Begriffsdefinitionen und Kennzahlen .....	83
b) Nationale und internationale Zertifizierungsmodelle .....	84
c) Anforderungen an eine moderne Büroimmobilie .....	86
d) Büro-Layouts und Belegungsvarianten .....	88
e) Fallbeispiel: Wiener Büromarkt .....	91
3. Logistikimmobilien .....	95
a) Nachfrage nach Distributionsimmobilien als Investmentprodukt .....	96
b) Gebäudespezifikationen Distributions- und Umschlagsimmobilie .....	97
c) Wettbewerb und Differenzierung .....	101
4. Sonderimmobilien .....	102
a) Begriffsdefinition, Alleinstellungsmerkmale .....	102
b) Vertreter der Kategorie „Sonderimmobilien“ .....	105
c) Exkurs: Sonderwohnformen .....	105
5. Sozialbau / geförderter Wohnbau .....	106
a) Abgrenzung und Definitionen .....	106
b) Der kommunale Wohnbau .....	108
c) Der gemeinnützige Wohnbau .....	109

d) Funktion der Wohnbauförderung .....	112
e) Aktuelle Trends .....	113
<b>II. Tätigkeitsbereiche der Immobilienprojektentwicklung .....</b>	<b>115</b>
A. Immobilienwirtschaftliche Vorprüfungen und Analysen der Projektentwicklung .....	115
1. Standort- und Marktanalysen .....	115
a) Standortanalysen .....	115
b) Marktanalyse .....	120
2. Rentabilitäts-, Kosten-, Erlös-, Risikoanalyse .....	121
a) Rentabilitätsanalyse .....	121
b) Basisdaten der dynamischen Rentabilitätsrechnung .....	126
c) Gesamtbetrachtung .....	130
B. Risikoanalyse .....	131
1. Risikofaktoren .....	131
a) Baugrundrisiken .....	131
b) Bau- und Baunebenkostenrisiko .....	132
c) Verwertungsrisiken .....	132
d) Risikofaktor Zeit .....	132
e) Finanzierungsrisiken .....	132
2. Umgang mit Unsicherheit .....	133
a) Risikoprüfung im Vorfeld .....	133
b) Überwälzung des Risikos .....	133
c) Umgang mit verbleibendem Risiko .....	133
C. Organisation und Projektmanagement .....	133
1. Erfolgsfaktoren des Projektmanagements .....	134
a) [1] Klare Projektziele und Projektstruktur .....	137
b) [2] Eindeutige Organisation, Aufgabenverteilung und Schnittstellendefinition .....	140
c) [3] Aktives Terminmanagement .....	142
d) [4] Umfassendes Kostenmanagement .....	145
e) [5] Proaktives Risiko- und Chancenmanagement .....	149
f) [6] Planungsmanagement inkl Definition des Planungs- prozesses .....	152
g) [7] Gut abgestimmtes Informationsmanagement inkl effektiven Berichts- und Besprechungswesens .....	153
h) [8] Änderungs- und Entscheidungsmanagement .....	155
i) [9] Professionelle Abwicklung von Vertrags- abweichungen .....	157
j) [10] Projektabschluss und Wissensmanagement .....	158
2. Organisation im Projekt .....	159
a) Auftraggeber (Bauherr) .....	160
b) Projektleitung .....	160
c) Projektsteuerung .....	162
d) Planende und beratende Instanzen .....	164
e) Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) .....	164

f) Begleitende Kontrolle .....	165
g) Ausführende Unternehmen .....	166
h) Nutzer .....	166
i) Investor .....	167
j) Kontextumfeld .....	167
k) Integrale Planung .....	167
3. Planungsprozess .....	168
4. Vergabe und Umsetzung .....	171
a) Ausschreibung .....	171
b) Vergabeprozess .....	173
c) Bauabwicklung .....	174
D. Finanzierungsgestaltung .....	176
1. Die Finanzierungsidee .....	176
a) Hoher Finanzierungsbedarf bei Immobilien .....	176
b) Ausgangssituationen der Projektentwicklung .....	176
c) Kategorisierung der Projektentwicklungsunternehmen .....	177
d) Finanzierungsbedarf und ROI-Erwartungen im Projektent- wicklungsprozess .....	178
2. Die Finanzierungsbasis .....	180
a) Qualifikation des Projektes / Phasen der Immobilien- finanzierung .....	180
b) Liquiditäts-/Cashflow-Planung .....	180
c) Projektkalkulation .....	181
d) Verwertungsmöglichkeiten .....	181
e) Machbarkeit .....	181
f) Risikoanalyse .....	181
3. Die Finanzierungsentscheidung .....	182
a) Finanzierungsinstrumente .....	182
b) Strukturen bei der Projektentwicklungsfinanzierung .....	185
c) Finanzierungskosten .....	189
d) Finanzierungskennzahlen .....	190
E. Steuern im Lebenszyklus einer Immobilie in Österreich – Grunderwerb-, Ertrag- und Umsatzsteuer sowie Gebühren und Sonstiges .....	192
1. Der Erwerb .....	192
a) Asset Deal (unmittelbarer Erwerb) .....	192
b) Share Deal (mittelbarer Erwerb) .....	195
2. Die Entwicklung und Nutzung .....	196
a) Außerbetrieblicher Bereich .....	197
b) Betrieblicher Bereich .....	199
c) Kapitalgesellschaften .....	200
3. Die Veräußerung .....	202
a) Asset Deal .....	202
b) Share Deal .....	206
4. Spezialthema: Umsatzsteuer .....	206

5. Spezialthema: Fremdfinanzierungskosten .....	209
6. Zusammenfassung .....	210
F. Wirtschaftliche Beurteilung und Bewertung – Immobilien-	
kennzahlen der Projektentwicklung .....	211
1. Einleitung und Überblick .....	211
2. Baukosten .....	212
a) Beschreibung .....	212
b) Bedeutung .....	213
c) Praxisbeispiel .....	214
3. Baukosten pro Quadratmeter .....	215
a) Beschreibung .....	215
b) Bedeutung .....	215
c) Praxisbeispiel .....	215
4. Errichtungskosten (ERK) .....	216
a) Beschreibung .....	216
b) Bedeutung .....	216
c) Praxisbeispiel .....	216
5. Gesamtinvestitionskosten (GIK) .....	217
a) Beschreibung .....	217
b) Bedeutung .....	217
c) Praxisbeispiel .....	217
6. GIK pro Quadratmeter .....	218
a) Beschreibung .....	218
b) Bedeutung .....	218
c) Praxisbeispiel .....	219
7. Break-even-Verkaufspreis .....	219
a) Beschreibung .....	219
b) Bedeutung .....	219
c) Praxisbeispiel .....	220
8. Break-even-Miete .....	220
a) Beschreibung .....	220
b) Bedeutung .....	221
c) Praxisbeispiel .....	222
9. Break-even-Rendite .....	222
a) Beschreibung .....	222
b) Bedeutung .....	223
c) Praxisbeispiel .....	223
10. Projekttilgungsdauer .....	223
a) Beschreibung .....	223
b) Bedeutung .....	224
c) Praxisbeispiel .....	224
11. Vorverwertungsquote .....	225
a) Beschreibung .....	225
b) Bedeutung .....	225
c) Praxisbeispiel .....	226

12. Bauträgergewinn .....	227
a) Beschreibung .....	227
b) Bedeutung .....	227
c) Praxisbeispiel .....	228
13. Nutzflächenfaktor .....	228
a) Beschreibung .....	228
b) Bedeutung .....	228
c) Praxisbeispiel .....	229
14. Flächenkennziffer .....	229
a) Beschreibung .....	229
b) Bedeutung .....	229
c) Praxisbeispiel .....	230
15. Kosten pro Arbeitsplatz .....	230
a) Beschreibung .....	230
b) Bedeutung .....	231
c) Praxisbeispiel .....	231
16. Stellplatzverhältnis .....	232
a) Beschreibung .....	232
b) Bedeutung .....	232
c) Praxisbeispiel .....	233
17. Lichte Raumhöhe .....	233
a) Beschreibung .....	233
b) Bedeutung .....	234
c) Praxisbeispiel .....	234
18. Geschoßflächenzahl .....	234
a) Beschreibung .....	234
b) Bedeutung .....	235
c) Praxisbeispiel .....	235
19. Loan to Cost Ratio .....	236
a) Beschreibung .....	236
b) Bedeutung .....	236
c) Praxisbeispiel .....	237
20. Schuldendienstdeckung .....	237
a) Beschreibung .....	237
b) Bedeutung .....	238
c) Praxisbeispiel .....	238
21. Schlussbemerkungen .....	239
G. Rechtliche Grundlagen der Immobilienprojektentwicklung .....	240
1. Öffentliches Planungs- und Baurecht .....	240
a) Allgemeines .....	240
b) Raumordnungsrecht .....	242
c) Raumordnungsgesetze .....	243
d) Flächenwidmungspläne (FWP) .....	243
e) Bebauungspläne .....	250
f) Eingriffe in das Eigentumsrecht .....	251

g) Vertragsraumordnung .....	251
h) Baurecht .....	254
2. Vertrags-, bauträger- und gesellschafts- sowie liegenschafts- rechtliche Grundlagen der Projektentwicklung .....	260
a) Bauträger- und gewerberechtliche sowie sonder- gesetzliche Grundlagen einzelner Projektbeteiligter .....	261
b) Gesellschaftsformen, Vertragsgestaltung in Gesellschafts- verträgen, Kooperationen .....	274
c) Projekt-, Planer- und Bauverträge .....	295
d) Finanzierungsverträge, Kredit- und Sicherheitenverträge .....	308
e) Liegenschaftserwerb .....	309
f) Verwertungsformen .....	317
3. Ausgewählte Sonderthemen .....	330
a) Regulatorische Herausforderungen des AIFMG und des AltFG .....	330
b) Gewerbliches Anlagenrecht – Betriebsanlagen .....	335
c) Vertragsabschluss im Kontext des Vergaberechts .....	344
d) Sonstige öffentlich-rechtliche Vorgaben – Baukoordinationsgesetz (BauKG) .....	347
e) Urheberrechtliche Fragen .....	349
f) Versicherungsrechtliche Fragen .....	351
g) Technikrecht .....	352
h) Normenwesen – ÖNORMEN .....	358
i) Der Anlagenbauvertrag in der internationalen Praxis .....	369

### III. Einzelne Beteiligte und Strategien im Rahmen der

<b>Immobilienprojektentwicklung .....</b>	<b>375</b>
A. Bauträger als Unternehmen .....	375
1. Einleitung .....	375
2. Orientierung im Umfeld .....	375
3. Strategie .....	376
4. Umsatzbandbreiten, Gemeinkostenplanung .....	377
5. Gemeinkostenkalkulation .....	378
6. Gewinn, Risiko, Umsatz .....	378
7. Gemeinkosten und Personalentwicklung .....	378
8. Kommunikation .....	379
9. Images .....	379
10. Personal .....	379
11. Ausgewählte Praxistipps für Bauträger .....	380
a) Produktentwicklung .....	380
b) Architektenbriefing .....	380
c) Wichtige Faktoren im Ablauf .....	380
d) Kundenzufriedenheit .....	381
B. Projektentwickler – Betreutes Wohnen für Senioren .....	381
1. Marktpotential .....	381

a) Demographische Entwicklung .....	381
b) Markttendenzen .....	381
2. Wohnformen im Alter .....	382
a) Betreutes Wohnen .....	382
b) Weitere Wohnformen im Alter .....	382
3. Betreutes Wohnen .....	383
a) Zielgruppe .....	383
4. Betreutes Wohnen nach der ÖNORM CEN/TS 16118 .....	384
a) Zielsetzung der ÖNORM CEN/TS 16118 .....	384
b) Leistungen .....	385
c) Anforderungen an die Immobilie .....	386
d) Ausblick und Chancen für die Immobilienwirtschaft .....	386
C. Ziviltechniker – Rahmenbedingungen von Immobilien- entwicklungen in historischem Stadt- und Baubestand am Beispiel von Wien .....	387
1. Entwicklungen und Tendenzen in historischen Quartieren .....	387
a) Steigender Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum .....	387
b) Politische Maßnahmen und steuernde Behörden .....	390
2. Entwicklungen und Tendenzen im historischen Baubestand .....	395
a) Grundlagen und steuernde Behörden .....	397
b) Fragmentierung „Ausschlachten“ bestehender Liegen- schaften – Schaffung von Wohnungseigentum in Gründerzeitinsdhäusern: keine „Entwicklung“, sondern „Abwicklung“ .....	397
c) Nachhaltige Investitionen in den historischen Bestand .....	398
d) Re-Development .....	400
e) Potentiale .....	401
D. Sachverständigenwesen – Liegenschaftswertermittlung .....	401
1. Grundlagen .....	401
a) Liegenschaftsbewertungsgesetz .....	402
b) Normen und andere Rechtsvorschriften .....	403
c) Internationale Standards .....	403
d) Anwendung der Bewertungsverfahren .....	403
e) Ableitung des Verkehrswertes .....	404
2. Bewertung von Projektentwicklungen .....	405
a) Allgemeines .....	405
b) Residualwertverfahren .....	405
c) Anwendung .....	405
d) Beschreibung .....	406
e) Annahmen .....	409
f) Besondere Berücksichtigungen .....	409
g) Kritische Betrachtung .....	410
3. Beispielrechnung .....	412
E. Kaufmännische und technische Aspekte im Hinblick auf Nutzung und Betrieb .....	413



1. Organisatorische Grundlagen .....	414
2. Vertragliche Grundlagen .....	417
3. Technische Grundlagen .....	419
4. Exkurs: Energiemanagement .....	425
F. Immobilienprojekt als Marke .....	429
<b>IV. Fallstudien der Immobilienprojektentwicklung .....</b>	<b>433</b>
A. Produktentwicklung im Wohnbau – frei finanzierter Wohnbau / Stadt(teil)entwicklung / Wohnbau Erdberger Lände 36–38 .....	433
1. Präambel .....	433
a) Rechtsgrundlagen .....	434
b) Multidisziplinarität .....	434
c) Akteure .....	435
2. Ausgangslage .....	438
3. Akteure und Zusammenarbeit .....	440
4. Anforderungen an die Produktentwicklung .....	441
5. Phasen der Produktentwicklung .....	444
a) Phase 1 – Erhebung der Grundlagen .....	445
b) Phase 2 – Ziel- und Prozessdefinition .....	447
c) Phase 3 – Ideenfindung .....	450
d) Phase 3 – Masterplan .....	453
e) Phase 4 – Bauplatzschaffung und Produktdefinition .....	459
6. Außenauftritt und Marketing .....	466
7. Zeitliche Dimension .....	467
a) Der Kommunikationsstatus .....	467
b) Kommunikationsstrategie .....	467
B. Fallstudie „Das Hamerling“ – Projektpositionierung und Entwicklung einer Wort-Bild-Marke .....	470
1. Projektbeschreibung .....	470
2. Problemstellung .....	470
3. Lösungsansatz/Projektpositionierung .....	470
4. Kommunikationsstrategie/Markenbildung .....	471
a) Agenturenbriefing .....	471
b) Die Entwürfe .....	473