

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage .....	V
Autorenverzeichnis .....	VII
Abbildungsverzeichnis .....	XXVII
Tabellenverzeichnis .....	XXXIII
Literaturverzeichnis .....	XXXV
<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 .....	2
aa) Allgemeine Marktsituation und -struktur .....	2
bb) Kernaufgabe des Asset Managements .....	3
cc) Akteure, Nachfrager und Anbieter von Projektentwicklungs- dienstleistungen .....	3
dd) Nachhaltigkeit .....	4
B. Allgemeine Grundlagen der Projektentwicklung .....	6
1. Modelle zur Darstellung des Projektentwicklungsprozesses (Gleichgewichts-, Institutionen- und Phasenmodell) .....	7
2. Exkurs: IG-Lebenszyklus-Projektentwicklungsmodell .....	8
a) Lebenszyklusorientiert planen, errichten und bewirtschaften .....	8
aa) Vorwort .....	8
bb) Die österreichische Bauwirtschaft und ihre Einordnung .....	8
cc) Warum ist es die beste Lösung, lebenszyklusorientiert vorzugehen? .....	9
dd) Lebenszyklusorientierung braucht neue Formen der Kooperation .....	11
b) Der Aufbau eines Lebenszyklus-Projektes .....	12
aa) Prozesse: Die Phasen im Lebenszyklus eines Gebäudes .....	12
bb) Organisation: Die Organisation eines lebenszyklusorientierten Hochbauprojektes .....	13
cc) Kultur: Die Kultur, der Schmierstoff erfolgreicher Bauprojekte .....	18
dd) Technologie: Die Technologie als Treiber für den Paradigmenwechsel .....	20
c) Vergabeverfahren an die richtigen Partner: sechs beispielhafte Beschaffungsmodelle .....	22
aa) Einzelvergabe .....	23
bb) Paketvergaben .....	25
cc) Vergabe Totalunternehmer 1 (PE) .....	27

dd) Vergabe Totalunternehmer 2 (PEB) .....	29
ee) Vergabe Totalunternehmer 3 (EBF) mit Partnering .....	31
ff) Vergabe Lebenszyklus-Unternehmer (PEBF) .....	33
d) Fazit .....	35
3. Ideen- und Projektkonzeption .....	35
a) Ausgangspunkte der Produktentwicklung .....	35
aa) Innovationsprozess .....	36
bb) Innovationsstrategie .....	36
cc) Ideensuche .....	36
dd) Ideen-Screening .....	36
ee) Konzeptentwicklung .....	37
ff) Entwicklung einer Marketingstrategie .....	37
gg) Analyse der Marktfähigkeit und Testmarkterprobung .....	37
hh) Produktentwicklung .....	37
ii) Markteinführung .....	37
b) Das Produkt „Immobilie“ .....	37
c) Besonderheiten des Produkts „Immobilie“ .....	37
aa) Stetigkeit der Grundproduktparameter .....	37
bb) Bedeutung der Investitionsentscheidung für Käufer/Mieter ...	38
d) Spezifische Rahmenbedingungen in der Entwicklung .....	38
aa) Lange Vorlaufzeit .....	38
bb) Kapitalintensität .....	39
cc) Verfügbarkeit von Grundstücken .....	39
e) Realisierbarkeit von Projektideen .....	39
f) Planungsphasen .....	39
aa) Phase 1: Vorentwurfsplanung .....	40
bb) Phase 2: Entwurfsplanung .....	40
cc) Phase 3: Einreichplanung .....	40
dd) Phase 4: Ausführungsplanung/Detailprojekt .....	40
4. Rahmenbedingungen und Strukturierung .....	40
a) Rahmenbedingungen .....	40
aa) Rechtliche Rahmenbedingungen .....	41
bb) Steuerliche Rahmenbedingungen .....	41
cc) Politische Rahmenbedingungen .....	41
dd) Finanzielle Rahmenbedingungen .....	41
ee) Soziökonomische Rahmenbedingungen .....	41
b) Strukturierung .....	42
aa) Projektstruktur .....	42
bb) Phasen der Projektentwicklung .....	42
5. Mitwirkung an der Entwicklung, Planung und Nutzungskonzeption als Grundstein für eine erfolgreiche Projektentwicklung .....	45
a) Der Lebenszyklus .....	45
b) Inhaltliche Bereiche der Mitwirkung in der Planung .....	50
c) Erarbeiten der Grundlagen für die Immobilienentwicklung .....	51
d) Mitarbeit beim Architektur-Konzept .....	53
e) Schätzung und Verfeinerung der Betriebskosten .....	54

f)	Sicherstellen der Grundlagen für das zukünftige Immobilienmanagement und den späteren Betrieb .....	54
aa)	Organisatorische Grundlagen .....	54
bb)	Technische Grundlagen .....	55
cc)	Vertragliche Grundlagen .....	57
dd)	Marketing-Grundlagen .....	57
g)	Begleitung für die Vergabe der Einzel- bzw GU-Leistungen .....	58
h)	Facilitäres Controlling .....	58
i)	Erarbeitung der Konzepte .....	59
aa)	Energie-, Mess- und Zählerkonzept .....	59
bb)	Garagen- bzw Parkplatz-Bewirtschaftungskonzept .....	60
cc)	Logistik- und Sicherheitskonzept .....	60
dd)	Reinigungskonzept .....	61
ee)	Abfallbewirtschaftungskonzept .....	62
j)	Erstellen eines Dienstleistungskonzeptes .....	62
k)	Immobilien-Handbuch .....	64
l)	Immobilien dokumentation .....	65
m)	Mitwirkung bei der Implementierung von BIM-Modellen .....	71
aa)	Was ist BIM? .....	71
bb)	Die Dimensionen von BIM .....	73
cc)	Der Vorteil von BIM .....	74
dd)	BIM in der Planungs- und Errichtungsphase .....	75
ee)	BIM in der Nutzungsphase .....	76
ff)	BIM und die Bestandsdokumentation .....	77
n)	Gewährleistungsmanagement .....	79
o)	Zusammenarbeit bei der Übernahme in den Betrieb .....	82
C.	Immobilien segmente .....	83
1.	Wohnimmobilien – Schwerpunkt Wien .....	83
a)	Wohnungsbestand .....	84
b)	Wohnungen nach Alter .....	86
c)	Die Nachfrage nach Wohnraum .....	86
d)	Bevölkerungsentwicklung .....	86
e)	Haushaltsentwicklung .....	88
f)	Wohnungsangebot .....	88
g)	Wohnbauförderung als wichtiges Steuerungsregulativ in Österreich .....	89
h)	Vorsorgewohnungen .....	91
i)	Für wen planen und bauen wir – die Definition der Zielgruppe ....	91
j)	Preisentwicklungen – Miete und Eigentum .....	92
k)	Entwicklung der Mieten .....	93
2.	Büroimmobilien .....	94
a)	Begriffsdefinitionen und Kennzahlen .....	94
aa)	Büroflächenbestand .....	94
bb)	Flächenangebot .....	94
cc)	Nachfrage .....	94
dd)	Vermietungsleistung .....	94

ee) Neuflächenproduktion .....	94
ff) Leerstandsrate .....	95
gg) Nominalmiete .....	95
hh) Effektivmiete .....	95
ii) Durchschnittsmiete .....	95
jj) Spitzenmiete .....	95
kk) Höchstmiete .....	95
b) Nationale und internationale Zertifizierungsmodelle .....	96
aa) LEED .....	96
bb) BREEAM .....	96
cc) DGNB .....	96
dd) ÖGNI .....	97
c) Anforderungen an eine moderne Büroimmobilie .....	97
aa) Standortfaktoren .....	97
bb) Objektfaktoren .....	98
d) Büro-Layouts und Belegungsvarianten .....	99
aa) Zellenbüro oder Kleinraumbüro .....	99
bb) Kombinationsbüro .....	99
cc) Großraumbüro .....	100
dd) Gruppenbüro .....	101
ee) Coworking Space .....	101
ff) Smart Offices .....	102
e) Fallbeispiel: Wiener Büromarkt .....	102
aa) Allgemeines .....	102
bb) Neuflächenproduktion .....	103
cc) Vermietungsleistung .....	103
dd) Mietpreisniveau .....	104
ee) Leerstandsrate .....	105
ff) Trends .....	105
3. Logistik- und Industrieimmobilien .....	106
a) Begriffsdefinitionen und Kennzahlen .....	106
aa) Flächenangaben .....	107
bb) Klassifizierung der Immobilien nach der Gebäudequalität .....	107
cc) Drittverwendungsfähigkeit .....	107
dd) Binderunterkante .....	107
ee) Tragfähigkeit des Hallenbodens .....	107
ff) Stützenraster .....	107
gg) Andienung von Logistik- und Industrieimmobilien .....	108
hh) Arten von Projektentwicklungen .....	108
b) Logistik- und Industrieimmobilienmarkt in Österreich .....	109
c) Differenzierung und Gebäudespezifikationen .....	111
aa) Distributionsimmobilien .....	112
bb) Umschlagsimmobilien .....	114
cc) Paketverteilzentren .....	115
dd) Gewerbeparks (Light Industrial) .....	116

d) Logistik- und Industrieimmobilien als Investmentprodukt .....	118
e) Wettbewerb .....	119
f) Trends .....	120
4. Sonderimmobilien .....	121
a) Begriffsdefinition, Alleinstellungsmerkmale .....	121
b) Vertreter der Kategorie „Sonderimmobilien“ .....	124
c) Exkurs: Sonderwohnformen .....	125
<b>II. Tätigkeitsbereiche der Immobilienprojektentwicklung .....</b>	<b>126</b>
A. Immobilienwirtschaftliche Vorprüfungen und Analysen der Projektentwicklung .....	126
1. Standort- und Marktanalysen .....	126
a) Standortanalysen .....	126
aa) Kategorien der Standortfaktoren .....	127
bb) Instrumente der Standortbewertung .....	128
cc) Exkurs: Schaffen von Lagequalität .....	129
b) Marktanalyse .....	130
aa) Allgemeines .....	130
bb) Angebots- und Wettbewerbsanalyse .....	130
cc) Nachfrageanalyse .....	131
2. Rentabilitäts-, Kosten-, Erlös-, Risikoanalyse .....	131
a) Rentabilitätsanalyse .....	131
aa) Elemente der Rentabilitätsanalyse .....	131
bb) Anwendung .....	131
cc) Statische Rentabilitätsrechnung .....	132
dd) Dynamische Rentabilitätsrechnungen .....	135
b) Basisdaten der dynamischen Rentabilitätsrechnung .....	135
aa) Projektzeitplan .....	135
bb) Dynamische Kostenplanung .....	135
cc) Dynamische Erlösplanung .....	137
dd) Finanzierung .....	138
c) Gesamtbetrachtung .....	138
B. Risikoanalyse .....	139
1. Risikofaktoren .....	139
a) Baugrundrisiken .....	139
b) Bau- und Baunebenkostenrisiko .....	140
c) Verwertungsrisiken .....	140
d) Risikofaktor Zeit .....	140
e) Finanzierungsrisiken .....	140
aa) Zinsrisiko .....	140
bb) Fristenkongruenz .....	140
2. Umgang mit Unsicherheit .....	141
a) Risikoprüfung im Vorfeld .....	141
b) Überwälzung des Risikos .....	141
c) Umgang mit verbleibendem Risiko .....	141

C. Organisation und Projektmanagement .....	141
1. Erfolgsfaktoren des Projektmanagements .....	142
2. Life Cycle Management als Erweiterung des klassischen Projektmanagements .....	144
a) [1] Klare Projektziele und Projektstruktur .....	145
b) [2] Eindeutige Organisation, Aufgabenverteilung und Schnittstellendefinition .....	148
c) [3] Aktives Terminmanagement .....	150
d) [4] Umfassendes Kostenmanagement .....	153
e) [5] Proaktives Risiko- und Chancenmanagement .....	157
f) [6] Planungsmanagement inkl Definition des Planungs- prozesses .....	160
g) [7] Gut abgestimmtes Informationsmanagement inkl effektiven Berichts- und Besprechungswesens .....	161
h) [8] Änderungs- und Entscheidungsmanagement .....	163
i) [9] Professionelle Abwicklung von Vertragsabweichungen .....	165
j) [10] Projektabschluss und Wissensmanagement .....	166
3. Organisation im Projekt .....	167
a) Auftraggeber (Bauherr) .....	168
b) Projektleitung .....	169
c) Projektsteuerung .....	171
d) Begleitende Kontrolle .....	173
e) Planer und Fachplaner .....	174
f) Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) .....	175
g) Ausführende Unternehmen .....	176
h) Nutzer .....	176
i) Investor .....	176
j) Kontextumfeld .....	177
k) Integrale Planung .....	177
4. Planungsprozess .....	178
5. Vergabe und Umsetzung .....	181
a) Ausschreibung .....	181
b) Vergabeprozess .....	183
c) Bauabwicklung .....	184
D. Finanzierungsgestaltung .....	185
1. Die Finanzierungsidee .....	186
a) Hoher Finanzierungsbedarf bei Immobilien .....	186
b) Ausgangssituationen der Projektentwicklung .....	186
c) Kategorisierung der Projektentwicklungsunternehmen .....	187
d) Finanzierungsbedarf und ROI-Erwartungen im Projekt- entwicklungsprozess .....	188
aa) Kurzdarstellung der Projektentwicklungsphasen im Rahmen der Projektfinanzierung .....	189
bb) Return-on-Investment-Erwartungen .....	189
cc) Kapitalbedarf bei Projektentwicklungen .....	189

2. Die Finanzierungsbasis .....	190
a) Qualifikation des Projektes/Phasen der Immobilienfinanzierung ...	190
b) Liquiditäts-/Cashflow-Planung .....	190
c) Projektkalkulation .....	190
d) Verwertungsmöglichkeiten .....	191
e) Machbarkeit .....	191
f) Risikoanalyse .....	191
g) ESG/EU-Taxonomy .....	192
3. Die Finanzierungsentscheidung .....	193
a) Finanzierungsinstrumente .....	193
aa) Eigenkapital .....	193
bb) Fremdkapital .....	194
cc) Mezzaninkapital .....	195
dd) Alternative Finanzierungsinstrumente .....	197
b) Strukturen bei der Projektentwicklungsfinanzierung .....	198
aa) Klassische Kreditfinanzierung vs Projektfinanzierung .....	198
bb) Formen der Projektfinanzierung .....	199
cc) Strukturen/Arten der Projektfinanzierung .....	199
c) Finanzierungskosten .....	203
d) Finanzierungskennzahlen .....	203
aa) Kurzdarstellung der Finanzierungskennzahlen bei Immobilien-Projektentwicklungen .....	204
bb) Anwendungsbereich der Finanzierungskennzahlen .....	205
E. Steuern im Lebenszyklus einer Immobilie in Österreich – Grund- erwerb-, Ertrag- und Umsatzsteuer sowie Gebühren und Sonstiges .....	205
1. Der Erwerb .....	206
a) Asset Deal (unmittelbarer Erwerb) .....	206
b) Share Deal (mittelbarer Erwerb) .....	209
2. Die Entwicklung und Nutzung .....	210
a) Außerbetrieblicher Bereich .....	211
b) Betrieblicher Bereich .....	213
c) Kapitalgesellschaften .....	214
3. Die Veräußerung .....	215
a) Asset Deal .....	215
b) Share Deal .....	218
4. Spezialthema: Umsatzsteuer .....	219
5. Spezialthema: Fremdfinanzierungskosten .....	222
6. Zusammenfassung .....	222
F. Wirtschaftliche Beurteilung und Bewertung – Immobilienkennzahlen der Projektentwicklung .....	223
1. Einleitung und Überblick .....	223
2. Baukosten .....	225
a) Beschreibung .....	225
b) Bedeutung .....	226
c) Praxisbeispiel .....	227

3. Baukosten pro Quadratmeter .....	227
a) Beschreibung .....	227
b) Bedeutung .....	228
c) Praxisbeispiel .....	228
4. Errichtungskosten (ERK) .....	228
a) Beschreibung .....	228
b) Bedeutung .....	228
c) Praxisbeispiel .....	229
5. Gesamtinvestitionskosten (GIK) .....	229
a) Beschreibung .....	229
b) Bedeutung .....	230
c) Praxisbeispiel .....	230
6. GIK pro Quadratmeter .....	231
a) Beschreibung .....	231
b) Bedeutung .....	231
c) Praxisbeispiel .....	231
7. Break-even-Verkaufspreis .....	232
a) Beschreibung .....	232
b) Bedeutung .....	232
c) Praxisbeispiel .....	232
8. Break-even-Miete .....	233
a) Beschreibung .....	233
b) Bedeutung .....	234
c) Praxisbeispiel .....	234
9. Break-even-Rendite .....	235
a) Beschreibung .....	235
b) Bedeutung .....	235
c) Praxisbeispiel .....	235
10. Projekttilgungsdauer .....	236
a) Beschreibung .....	236
b) Bedeutung .....	236
c) Praxisbeispiel .....	237
11. Vorverwertungsquote .....	237
a) Beschreibung .....	237
b) Bedeutung .....	238
c) Praxisbeispiel .....	239
12. Bauträgergewinn .....	239
a) Beschreibung .....	239
b) Bedeutung .....	239
c) Praxisbeispiel .....	240
13. Nutzflächenfaktor .....	240
a) Beschreibung .....	240
b) Bedeutung .....	241
c) Praxisbeispiel .....	241
14. Flächenkennziffer .....	241

a) Beschreibung .....	241
b) Bedeutung .....	242
c) Praxisbeispiel .....	242
15. Kosten pro Arbeitsplatz .....	243
a) Beschreibung .....	243
b) Bedeutung .....	243
c) Praxisbeispiel .....	244
16. Stellplatzverhältnis .....	244
a) Beschreibung .....	244
b) Bedeutung .....	244
c) Praxisbeispiel .....	245
17. Lichte Raumhöhe .....	246
a) Beschreibung .....	246
b) Bedeutung .....	246
c) Praxisbeispiel .....	246
18. Geschoßflächenzahl .....	247
a) Beschreibung .....	247
b) Bedeutung .....	247
c) Praxisbeispiel .....	248
19. Loan to Cost Ratio .....	248
a) Beschreibung .....	248
b) Bedeutung .....	248
c) Praxisbeispiel .....	249
20. Schuldendienstdeckung .....	250
a) Beschreibung .....	250
b) Bedeutung .....	250
c) Praxisbeispiel .....	251
21. Schlussbemerkungen .....	251
G. Rechtliche Grundlagen der Immobilienprojektentwicklung .....	252
1. Öffentliches Planungs- und Baurecht .....	252
a) Allgemeines .....	252
b) Raumordnungsrecht .....	254
c) Raumordnungsgesetze .....	256
d) Flächenwidmungspläne (FWP) .....	256
aa) Bedeutung des Flächenwidmungsplans .....	256
bb) Bauland .....	257
cc) Grünland .....	258
dd) Verkehrsflächen .....	258
ee) Vorbehaltsflächen .....	258
ff) Sonderflächen .....	258
gg) Rechtliche Qualifikation .....	259
hh) Möglichkeiten zur Einflussnahme bzw Änderung von FWP ...	259
ii) Verfahren .....	260
jj) Anschauungsbeispiel: Flächenwidmungsplan der Stadt Wien ...	262
e) Bebauungspläne .....	262

f) Eingriffe in das Eigentumsrecht .....	263
g) Vertragsraumordnung .....	264
aa) Allgemeines/Hintergrund .....	264
bb) Ausgestaltung der Vertragsraumordnung .....	264
cc) Verkehrsbeschränkungen .....	267
h) Baurecht .....	267
aa) Bauplatzschaffung .....	267
bb) Baubewilligung und Bau .....	268
cc) Baupolizeiliche Maßnahmen und Haftung der Beteiligten .....	272
2. Vertrags-, bauträger- und gesellschafts- sowie liegenschafts- rechtliche Grundlagen der Projektentwicklung .....	273
a) Bauträger- und gewerberechtliche sowie sondergesetzliche Grundlagen einzelner Projektbeteiligter .....	273
aa) Begriff und Begriffsabgrenzungen .....	273
bb) Gewerberechtliche Grundlagen .....	282
cc) Sondergesetzliche Regelungen zum Bauträgerbegriff .....	284
b) Gesellschaftsformen, Vertragsgestaltung in Gesellschafts- verträgen, Kooperationen .....	287
aa) Einzelunternehmen .....	287
bb) Personengesellschaften .....	287
cc) Kapitalgesellschaften .....	296
dd) Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaft .....	301
ee) Sonstige Kooperationen und Sonderformen .....	301
c) Projekt-, Planer- und Bauverträge .....	306
d) Finanzierungsverträge, Kredit- und Sicherheitenverträge .....	322
e) Liegenschaftserwerb .....	323
aa) Grundbuchs- und liegenschaftsrechtliche Grundlagen .....	324
bb) Vertragsdokumentation – Struktur, Vorvertrag, Option, Anbot, Kaufvertrag .....	327
cc) Abwicklung und Sicherungsmöglichkeiten, Treuhandschaft ...	328
dd) Exkurs: Internationales Immobilienrecht .....	330
f) Verwertungsformen .....	331
aa) BTVG – Bauträgervertragsgesetz .....	331
bb) Miteigentumsanteile .....	336
cc) Wohnungseigentum .....	337
dd) Baurecht gemäß BauRG und Superädifikat (§ 435 ABGB) .....	342
3. Ausgewählte Sonderthemen .....	344
a) Regulatorische Herausforderungen des AIFMG sowie des AltFG und der ECSP-VO .....	344
aa) Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) .....	344
bb) Alternativfinanzierungsgesetz (AltFG) und Verordnung über Europäische Crowdfunding-Dienstleister für Unternehmen (ECSP-VO) .....	347
b) Gewerbliches Anlagenrecht – Betriebsanlagen .....	350
aa) Allgemeines .....	350
bb) Gewerbliche Betriebsanlage .....	350

cc) Allgemeines zum Genehmigungsregime .....	352
dd) Nachbarn im Verfahren .....	354
ee) Genehmigungsfähigkeit .....	354
ff) Genehmigungsverfahren .....	355
gg) Vereinfachtes Genehmigungsverfahren .....	356
hh) Betrieb vor Rechtskraft/Betreiberwechsel .....	357
ii) Betriebsanlagenänderungen .....	358
jj) Zuständige Behörde .....	358
c) Vertragsabschluss im Kontext des Vergaberechts .....	359
d) Baukoordinationsgesetz (BauKG) .....	362
e) Urheberrechtliche Fragen .....	364
f) Versicherungsrechtliche Fragen .....	366
g) Ausgewählte rechtliche Aspekte im Zusammenhang mit Building Information Modeling (BIM) .....	367
h) Technikrecht .....	368
aa) Einleitung .....	368
bb) Bautechnische Anforderungen an Bauwerke .....	369
cc) Anforderungen an Bauprodukte .....	374
i) Normenwesen – ÖNORMen .....	375
aa) Normen in Projekten .....	375
bb) Normenarten .....	378
cc) Gültigkeit von ÖNORMen .....	379
dd) „Normenbindung“ in der Öffentlichen Beschaffung (Public procurement) .....	381
ee) Normen im öffentlichen Recht .....	381
ff) Ergänzende Hinweise auf Normen .....	383
j) Der Anlagenbauvertrag in der internationalen Praxis .....	385
aa) Einleitung .....	385
bb) Wichtigkeit des Anlagenbauvertrages .....	385
cc) Management von internationalen Anlagenbauverträgen .....	385
dd) Internationale Musterverträge und Standardbedingungen .....	387
ee) Haftungslimitierung – zentrales Instrument der Risiko- minimierung in Anlagenbauverträgen .....	387

### **III. Einzelne Beteiligte und Strategien im Rahmen der Immobilienprojekt- entwicklung .....**

A. Bauträger als Unternehmen .....	391
1. Orientierung im Umfeld .....	391
2. Strategie .....	392
3. Umsatzbandbreiten, Gemeinkostenplanung .....	393
4. Gemeinkostenkalkulation .....	394
5. Gewinn, Risiko, Umsatz .....	394
6. Gemeinkosten und Personalentwicklung .....	395
7. Kommunikation .....	395
8. Images .....	395
9. Personal .....	396

10. Ausgewählte Praxistipps für Bauträger .....	396
a) Produktentwicklung .....	396
b) Architektenbriefing .....	396
c) Wichtige Faktoren im Ablauf .....	396
d) Kundenzufriedenheit .....	397
B. Projektentwickler – Neue Wege des Standortmanagements. Netzwerk- analyse als Bestandteil der Immobilienprojektentwicklung .....	397
1. Der Nutzen der Netzwerkanalyse für die Immobilienprojekt- entwicklung .....	397
2. Die Phasen der Netzwerkanalyse .....	399
a) Erstellung eines gemeinsamen Lagebildes .....	399
b) Potenzialanalyse zur Exploration des Standorts .....	399
c) Identifikation der Key-Stakeholder .....	401
d) Ermittlung der Perspektiven der Key-Stakeholder .....	403
e) Die nächsten Schritte im Stakeholder-Management .....	404
3. Zusammenfassung .....	406
C. Sachverständigenwesen – Liegenschaftswertermittlung .....	406
1. Grundlagen .....	406
a) Liegenschaftsbewertungsgesetz .....	407
b) Normen und andere Rechtsvorschriften .....	408
c) Internationale Standards .....	408
d) Anwendung der Bewertungsverfahren .....	408
e) Ableitung des Verkehrswertes .....	410
2. Bewertung von Projektentwicklungen .....	410
a) Allgemeines .....	410
b) Residualwertverfahren .....	410
c) Anwendung .....	410
d) Beschreibung .....	411
e) Annahmen .....	414
aa) Flächenwidmung .....	414
bb) Nutzung .....	414
f) Besondere Berücksichtigungen .....	415
g) Kritische Betrachtung .....	415
3. Beispielrechnung .....	417
D. Kaufmännische und technische Aspekte im Hinblick auf Nutzung und Betrieb .....	418
1. Organisatorische Grundlagen .....	419
2. Vertragliche Grundlagen .....	422
3. Technische Grundlagen .....	427
4. Grundlagen des Immobilienmanagements .....	431
5. Exkurs: Energiemanagement .....	432
a) Allgemeines .....	432
b) Digitale Energiemanagement-Systeme .....	434
c) Dimensionen der Energieoptimierung .....	435
d) Allgemeine Maßnahmen und Nutzerverhalten .....	436

E. Grundlagen und Strategien der Wiener Stadtplanung .....	437
1. Smart City Wien – Rahmenstrategie .....	437
2. Stadtentwicklungsplan .....	438
3. Fachkonzepte .....	439
<b>IV. Fallstudie der Immobilienprojektentwicklung .....</b>	<b>442</b>
A. Fallstudie „TrIIple“ – Bauen an und über der Autobahn .....	442
1. Einleitung und Idee .....	442
2. Rechtliche und kaufmännische Rahmenbedingungen .....	442
a) Das Bundesstraßengesetz .....	442
b) Eigentum vs Dienstbarkeit .....	443
c) Die Vereinbarungen zur Errichtung der Lärmschutzgalerie .....	444
aa) Errichtungsübereinkommen .....	444
bb) Betriebs- und Erhaltungsübereinkommen .....	445
cc) Reallast- und Dienstbarkeitsvertrag .....	448
dd) Rampenrücknahmeverfahren .....	448
ee) Die Tunnel-Grundsatzbesprechung .....	450
3. Der Bau .....	450
a) Vorarbeiten .....	450
b) Bauarbeiten .....	450
c) Übergabe .....	451
Stichwortverzeichnis .....	453