Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (http://www.ub.tuwien.ac.at).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/).

Postgradualer Universitätslehrgang
„Immobilienmanagement und Bewertung“

Das Redevelopment von Immobilien und die Auswirkung auf die Bauträgerkalkulation

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades eines
„Master of Science (Real Estate – Investment and Valuation)“

Betreuer: MMag. Philipp Kaufmann MMAS

Mag. Ramona Symoni

März 2009

9951470

Eidesstattliche Erklärung

Ich, Ramona Symoni, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Das Redevelopment von Immobilien und die Auswirkungen auf die Bauträgerkalkulation ", 72 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, am _____ _____

Datum Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis V
Abbildungsverzeichnis VII
1 Einleitung 8
2 Warum Redevelopment? 9
2.1 Wirtschaftliche Gründe 12
2.2 Lebenszyklus der Immobilie 13
2.3 Redevelopment als Unternehmensstrategie 16
2.4 Standortqualität 17
2.5 Verbesserung Ökologischer und gesundheitsrelevanter Aspekte 19
2.6 Die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen 19
2.7 Denkmalschutz 20
2.8 Städtebauliche Gründe 22
2.9 Investitionskosten 22
2.10 Die Inanspruchnahme von Fördermitteln 23
2.11 Steuerliche Thematik 26
3 Die Bauträgerkalkulation 32
3.1 Die verschiedenen Arten von Bauträgerkalkulationen 32
3.2 Der Aufbau der Bauträgerkalkulation 37
3.3 Die Parameter 40
3.3.1 Grundkosten 40
3.3.2 Baukosten 41
3.3.3 Honorare, Nebenkosten 42
3.3.4 Finanzierungskosten 43
3.3.5 Allgemeinkosten 43
3.3.6 Erlöse 45
3.3.7 Weitere Parameter 46
3.4 Die Ergebnisdarstellung 52
3.4.1 Die Ergebnisdarstellung der statischen Methoden 52
3.4.2 Die Ergebnisdarstellung der dynamischen Methoden 53
4 Rechnet sich das Redevelopment 54
4.1 Komponente Grunderwerbssteuer 54
4.2 Komponente Bau- und Baunebenkosten 55
4.3 Komponente Finanzierungskosten 55

4.4 Komponente Verkaufs- bzw. Vermietungserlöse 56
4.5 Risikokomponenten 56
4.6 Psychologische / Mediale Komponente 56
5 Aktuelle Themen 60
5.1 Dachgeschossausbauten 60
5.2 Das Bauträgervertragsgesetz 61
6 Schlussfolgerungen 63
Kurzfassung 67
Literatur 69

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Afa	Absetzung für Abnutzung
BTVG	Bauträgervertragsgesetz
bzw.	beziehungsweise
EStG	Einkommenssteuergesetz
EK	Eigenkapital
e.V.	eingetragener Verein
FK	Fremdkapital
gem	gemäß
GIK	Gesamtinvestitionskosten
GK	Gesamtkosten
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrESt	Grunderwerbssteuer
GU	Generalunternehmer
HKLS	Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
lfd.	laufend(e)
KESt.	Kapitalertragssteuer
Mio.	Millionen
MRG	Mietrechtsgesetz
Nfl.	Nutzfläche
ÖNorm	österreichische Normungsinstitut
p.a.	per anno
PE	Projektentwicklung
Pkt.	Punkt
S.	Seite
s.g.	so genannte(r)
u.a.	unter anderem
UGB	Unternehmensgesetzbuch
UStG	Umsatzsteuergesetz
vgl.	vergleiche
vs.	versus

v.H.	von Hundert
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
z.B.	zum Beispiel
Zif	Ziffer

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Systematisierung der Zahlungen einer Investition 13
Abbildung 2: Der Lebenszyklus der Immobilie 15
Abbildung 3: Der Immobilienlebenszyklus nach Rottke / Wernecke..... 15
Abbildung 4: Die Wachstumsstrategien eines Projektentwicklers nach Isenhöfer ... 17
Abbildung 5: Abbau des Nutzungsvorrates als Kapitalwertminderung 23
Abbildung 6: Wirtschaftlichkeitsanalysen und deren Ergebnisse 33
Abbildung 7: Die einfache Projektentwicklungsrechnung, „Frontdoor-Approach“ 33
Abbildung 8: Die einfache Projektentwicklungsrechnung, „Backdoor-Approach“..... 33
Abbildung 9: Die statische Projektentwicklungsrechnung - Anfangsrendite 34
Abbildung 10: Die dynamische Projektentwicklungsrechnung 35
Abbildung 11: Die Stufen der Kostenermittlung nach ÖNorm B 1801-1 37
Abbildung 12: Darstellung der Aufwendungen gemäß ÖNorm B 1801-1 38
Abbildung 13: Das Schema einer Bauträgerkalkulation (Vermietung) 39
Abbildung 14: Die Grundkosten 41
Abbildung 15: Die Baukosten 42
Abbildung 16: Honorare, Nebenkosten 42
Abbildung 17: Die Finanzierungskosten 43
Abbildung 18: Allgemeinkosten 44
Abbildung 19: Die Mieterlöse 45
Abbildung 20: Die Umsatzsteuer in Abhängigkeit des Endverbrauchers 47
Abbildung 21: Reserven 50
Abbildung 22: Die Bauträgerkalkulation (Anfangsrendite) 51
Abbildung 23: Wirtschaftlichkeitsanalysen und deren Ergebnisse 52
Abbildung 24: Redevelopment – und die Auswirkungen auf die BT-Kalkulation 59

1 Einleitung

Neue, topmoderne Projekte wie im Viertel Zwei, Europlaza oder TownTown kommen auf den Markt und werden auch erfolgreich an Investoren vermittelt. Was diese Großprojekte gemeinsam haben ist, dass mit Ihnen Liegenschaftsreserven im städtischen Raum verbaut wurden. Und das nicht weil der Flächenbedarf in Wien drastisch steigt, sondern weil Unternehmungen bzw. Private einfach umziehen.

Ältere Flächen, oft in zentraler bzw. innerstädtischer Lage werden daher immer wieder frei. Spätestens wenn einstige Stadtentwicklungsgebiete „verkommen“, ein Großteil der Liegenschaftsreserven verbaut ist, das Portfolio durch Altimmobilien „belastet“ ist und man von hohen Energiekosten betroffen ist – und hier seien nur einige Bespiele angeführt -, wird man sich wieder vermehrt auf das Redevelopment von Immobilien konzentrieren.

So ist davon auszugehen, dass es auch zukünftig einen stetigen Bedarf an Projektentwicklungen geben wird, wobei das Redevelopment bestehender Immobilien an Bedeutung gewinnen wird.[1]

Eine der wichtigsten Fragen, die sich jedes Projektentwicklungsunternehmen stellt, ist die Wirtschaftlichkeit seiner Projekte. Welche kalkulatorischen Faktoren sind zu berücksichtigen die beim Neubau „auf der grünen Wiese“ in der Form vielleicht nicht zu beachten sind. Wie sich diese einzelnen Faktoren auf die Bauträgerkalkulation auswirken, wird im Hauptteil dieser Arbeit erläutert. Die beispielhaften Darstellungen der Kalkulation erfolgen in Form eines Excel-Sheets anhand deren die wirtschaftliche Machbarkeit von Projekten schnell beurteilt werden können sollte. Im Anhang wird noch auf aktuelle Themen, die ebenfalls Einfluss auf die Bauträgerkalkulation haben, eingegangen.

[1] vgl. Isenhöfer B., Strategisches Management von Projektentwicklungsunternehmen, 2002, S. 584

2 Warum Redevelopment?

Bevor auf die vielfältigen Gründe eingegangen wird, die für eine Redevelopment sprechen, seien anfänglich die Definitionen der mit diesem Thema in Zusammenhang stehenden Begrifflichkeiten erwähnt.

Modernisierung

Die Modernisierung bezeichnet im Unterschied zur Instandhaltung, die der Bewahrung und Wiederherstellung eines definierten Zustandes dient, bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert einer Immobilie durch die Anpassung an den Stand der Technik nachhaltig erhöhen.[2]

Sanierung

Eng mit der Modernisierung verbunden ist die Sanierung. Sie dient der Wiederherstellung des Soll-Zustandes von Anlagen, die nicht mehr den baulichen, technischen, ökologischen und / oder gesetzlichen Anforderungen entsprechen.[3] Unter einer Sanierung versteht man im Bauwesen die baulich, technische Wiederherstellung eines Bauwerks oder eines ganzen Stadtviertels, um Mängel zu beseitigen oder den Wohn- und Lebensstandard zu erhöhen. Ziel ist die Wiederherstellung des standsicheren und zweckbestimmt nutzbaren Zustands.

Stadtsanierung

Die Stadtsanierung geht über die Sanierung einzelner Gebäude hinaus und hat die Beseitigung städtebaulicher und nicht selten sozialer Missstände zum Ziel, die dann zu Assanierungsgebieten erklärt werden. Ein Assanierungsgebiet kann ein Gemeindegebiet oder Teil eines Gemeindegebietes sein, das durch Verordnung der Landesregierung zu solchem erklärt wird. Demzufolge bedeutet der Begriff Assanierung die Durchführung umfassender planungs- und bauordnungsrechtlicher Maßnahmen, um die Qualität eines Stadtbereichs zu verbessern. In Wien gibt es

[2] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 296

[3] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 296

derzeit mehrere derartige Assanierungsgebiete, wie z.B. im zweiten Wiener Gemeindebezirk.[4]

Umbau

Unter Umbau ist die bauliche Veränderung einer bestehenden Immobilie zu verstehen. Umbaumaßnahmen sind notwendig um ein Gebäude an wandelnde Nutzungsanforderungen anzupassen.[5]

Redevelopment

Unter Redevelopment wird die Restrukturierung und Sanierung der Bausubstanz bei eventueller Umnutzung einer Immobilie verstanden.[6] Ausgehend von Grundstücken, welche nicht mehr effizient eingesetzt werden können, da sie in ihren Nutzungsmöglichkeiten den gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsanforderungen nicht mehr gerecht werden, spricht man dann von Redevelopment, wenn ein neuer Projektentwicklungsprozess angestoßen wird. Es ist dabei gleichgültig ob die Immobilien noch (suboptimal) genutzt werden oder ob sie leer stehen. Entscheidend ist, dass ein neuer Projektentwicklungsprozess initiiert wird, um das Ergebnis der Immobilie zu verbessern. Gehen mit dem Projektentwicklungsprozess erhebliche Investitionskosten einher, wird von Redevelopment gesprochen. Nach dem Grad der zur Neunutzung erforderlichen Maßnahmen unterscheidet man das Redevelopment zwischen Flächenrecycling und der Revitalisierung von Immobilien. Flächenrecycling ist die Neu- oder Wiedernutzung bereits erschlossener und in der Regel früher anderweitig genutzter Flächen. Das Ziel des Flächenrecycling ist es, eine wirtschaftlichere Nutzung der Flächen zu erreichen. Ein Unterbegriff des Flächenrecycling ist die Revitalisierung. Hierunter wird die Anpassung der Ausstattung und Qualität der Immobilie an geänderte Marktverhältnisse verstanden.[7] An das Redevelopment schließt sich wieder eine Nutzungsphase an. Im Unterschied zur ersten Nutzungsphase wird eine erneute Umstrukturierung des Gebäudes nach erneutem Leerstand unwahrscheinlicher, da Innenausbau und Technik mittlerweile

---

[4] vgl. Malloth Th., 2008, S. 170

[5] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 296

[6] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 145

[7] vgl. Pfnür A., 2004, S. 184

nicht mehr den Standards entsprechen und so nur noch ein Abriss in Frage kommt. Der Lebenszyklus der Immobilie beginnt erneut mit der Errichtung einer neuen Immobilie.[8]

Redevelopment vs. Sanierung

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Unterschied zwischen einer Sanierung und einem Redevolpement darin liegt, dass die Sanierung auf die Wiederherstellung von baulichen, technischen, ökologischen und / oder gesetzlichen Anforderungen abzielt, während unter Redevelopment die Restrukturierung und Sanierung der Bausubstanz bei eventueller Umnutzung der Immobilie, somit der Anstoß eines neuen Projektentwicklungsprozesses, verstanden wird.[9]

Ist die Immobilie jedoch überwiegend leerstehend, kann dem in der Regel nur durch ein Redevelopment bzw. durch einen Abriss des Gebäudes begegnet werden.[10] Beim Redevelopment wird entweder die vorhandene Nutzungsstruktur aufgegriffen, oder eine völlig neue Nutzungskonzeption erarbeitet. Ob das Redevelopment einem Abriss und einer Neuentwicklung gegenüber wirtschaftlich vorteilhafter erscheint, wird durch eine Vielzahl von Parametern bestimmt, die beginnend mit Seite 40 dieser Ausarbeitung näher erläutert werden.

---

[8] vgl. Bone-Winkel St./Rottke N. /Schulte K.-W., Grundlagen, S.74

[9] vgl. Isenhöfer, B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 145 und 296

[10] vgl. Bone-Winkel St./Rottke N./Schulte K.-W., Grundlagen, S.74

Da somit einleitend auch die Begrifflichkeiten geklärt sind, werden im Folgenden die Gründe für ein Redevelopment erläuter.

Die Faktoren für ein Redevelopment sind vielfältig: Wirtschaftliche Gründe, der Lebenszyklus der Immobilie, die Änderungen der Standortqualität, veränderte Marktkonditionen, ökologische Motive sowie architektonische und bautechnische Verpflichtungen bzw. Möglichkeiten einer Umstrukturierung können entscheidende Auslöser sein.[11] Doch auch die Unternehmensstrategie bzw. das Portfoliomanagement können das Redevelopment von Immobilien als Variante verfolgen. Zu erwähnen sei, dass die folgenden Kriterien ausschließlich aber vor allem in Abhängigkeit zueinander Auslöser für die Entscheidung zur Umstrukturierung einer Bestandsimmobilie sein können.

2.1 Wirtschaftliche Gründe

Jede Projektentwicklung, unabhängig, ob ein freies Grundstück Ausgangspunkt ist oder ein Gebäude restrukturiert wird, stellt eine erhebliche Investition dar. Aus diesem Grund stehen bei der Entscheidung über die Durchführung möglicher Projekte wirtschaftliche Erwägungen mit an erster Stelle. Um Aussagen zur wirtschaftlichen Attraktivität alternativer Vorhaben machen zu können, bedient man sich i.d.R. einer Wirtschaftlichkeitsanalyse. Die Hauptaufgabe der Investitionsrechnung besteht zum einen darin, dem Entscheider Informationen darüber zu liefern, ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, eine bestimmte Investition wegen der absoluten Vorteilhaftigkeit durchzuführen. Zum anderen soll bei alternativen Investitionsmöglichkeiten die bessere Alternative aufgrund der relativen Vorteilhaftigkeit aufgezeigt werden.[12]

Alternative Investitionsmöglichkeiten (z.B. der Abbruch des Altbestands und Neubau vs. Restrukturierung einer Immobilie) unterscheiden sich i.d.R. nicht nur in der absoluten Höhe der anfallenden Zahlungen, sondern vielmehr auch in deren

[11] vgl. Bone-Winkel St./Rottke N./Schulte K.-W., Grundlagen, S.75

[12] vgl. Schulte K.-W., Grundlagen, S. 225

zeitlicher Struktur. Um sie vergleichen zu können, müssen die Zahlungen entsprechend ihrem zeitlichen Anfall „bewertet“ werden.[13]

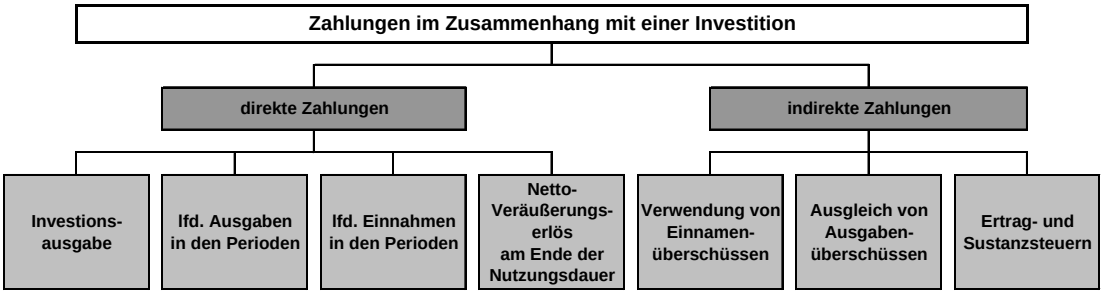


Abbildung 1: Systematisierung der Zahlungen einer Investition[14]

Quelle: Eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung aller abgebildeter Zahlungen, wie u.a. Investitionskosten, Fördermittel, Steuern und Betriebskosten; mag dem Redevelopment anderen Alternativen der Vorzug zu geben sein. Welche Faktoren die Befürwortung eines Redevelopments begründen und welche diesem entgegen zu halten sind wird unter Punkt 4 noch ausführlich abgehandelt.

2.2 Lebenszyklus der Immobilie

Grund und Boden sind prinzipiell ewig nutzbar.[15] Demgegenüber muss in Hinblick auf die Immobilie zwischen einer technischen und einer ökonomischen (wirtschaftlichen) Lebensdauer unterschieden werden. Immobilien weisen i.d.R. aufgrund ihrer massiven Bauweise – kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorausgesetzt – eine sehr lange technische Nutzungsdauer auf, die durchaus 100 Jahre übersteigen kann. Demgegenüber kann die ökonomische Nutzungsdauer von der technischen Nutzungsdauer augrund der sich immer stärker wandelnden und differenzierteren Nutzeranforderungen an Immobilien deutlich abweichen.[16]

---

[13] vgl. Schulte K.-W., Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte, 2002, S. 227

[14] vgl. Schulte K.-W., Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte, 2002, S. 223

[15] (außer die Kosten für die Sanierung möglicher Altlasten übersteigt den Grundstückswert)

[16] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 143

Unter differenzierten Nutzeranforderungen kann der sozialdemographische Wandel, die Automatisierung und Technisierung aber auch die Anforderung an höhere ökonomische Standards subsumiert werden.

Isenhöfer unterscheidet demnach folgende Phasen des Immobilien-Lebenszyklusses :[17]

Die Projektentwicklungsphase

Der Lebenszyklus einer Immobilie beginnt mit der Bebauung eines Grundstücks. Generell wird zwischen der Bebauung für Eigennutzer und für Fremdnutzer unterschieden. Die Dauer der Projektentwicklungsphase variiert in Abhängigkeit von Standort und Gebäudetyp i.d.R. zwischen zwei und zehn Jahren.

Die Nutzungsphase

An die Projektentwicklungsphase schließt die Nutzungsphase an. In dieser Phase gilt die Prämisse die Immobilie sowohl nutzerorientiert als auch effizient zu bewirtschaften und die technische Lebensdauer durch entsprechende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu maximieren.

Der Leerstandsphase

Bei fremd genutzten Immobilien können eingeschränkte Nutzungsadäquanz, mangelnde Instandhaltung, unprofessionelles Mietvertragsmanagement, verschlechterte Standortqualität und / oder ungünstige Marktverhältnisse dazu führen, dass Teilflächen in die Phase des Leerstandes eintreten. Ohne geeignete Gegenmaßnahmen geht die Immobilie oftmals sukzessive in kompletten Leerstand über. Bei eigen genutzten Immobilien resultiert der Leerstand zumeist aus geänderten Flächenbedarfstrukturen, wobei auch hier ein etappenweiser Übergang in den Leerstand zu beobachten ist.

Die Redevelopmentphase

Vollständigem Leerstand der Immobilie kann i.d.R. nur durch ein Redevelopment bzw. den Abriss des Gebäudebestandes begegnet werden. Bei einem Redevelopment kann entweder die ursprüngliche Nutzungsstruktur aufgegriffen oder eine völlig andere Nutzungskonzeption zugrunde gelegt werden. Die Dauer der sich anschließenden zweiten Nutzungsphase bemisst sich nach den gleichen Kriterien wie die der ersten.[18]

---

[17] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 144 f

[18] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 145 f

Eine nahezu gleiche Definition zum Thema Lebenszyklus findet sich in der ÖNROM A 7000. Der Lebenszyklus eines Objektes reicht demnach von der Projektentwicklung (inkl. Projektidee) über die Errichtung, die Nutzung im weitesten Sinne (Bewirtschaftung, Erhaltung, Umnutzung) bis zum Rückbau (Abriss und Entsorgung).[19]

Im Folgenden sind verschiedene in der Literatur vorhandene Grafiken zum Lebenszyklus abgebildet.

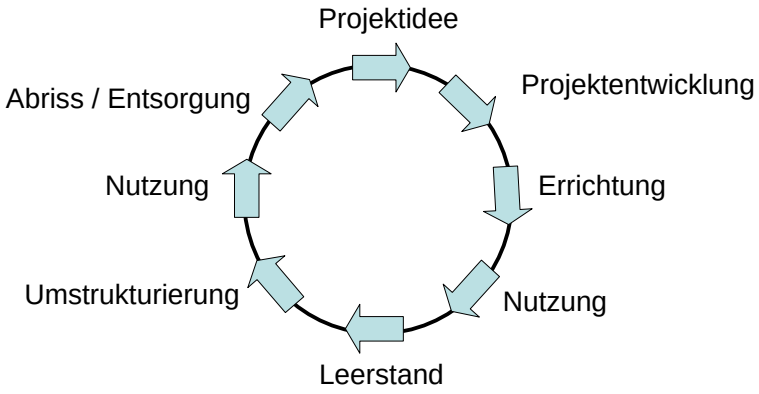


Abbildung 2: Der Lebenszyklus der Immobilie[20]

Quelle: Eigene Darstellung

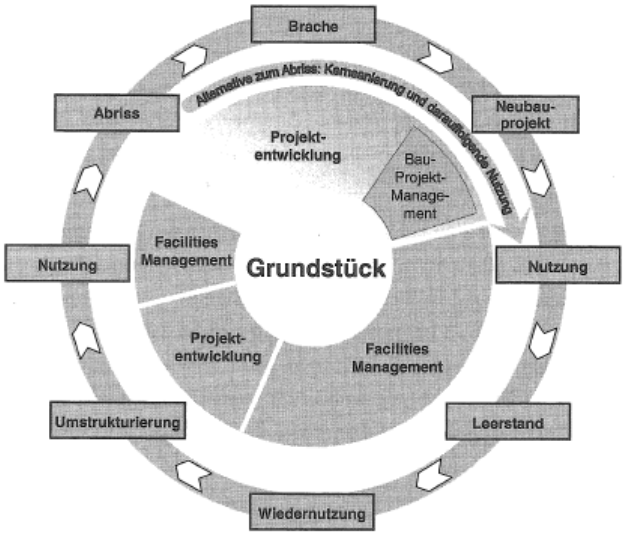


Abbildung 3: Der Immobilienlebenszyklus nach Rottke / Wernecke[21]

---

[19] vgl. ÖNorm A 7000, 2000, S. 4

[20] vgl. Kaufmann Ph., Immobilienwirtschaft & Treuhandwesen, 2007, S. 8

[21] vgl. Rottke N., Lebenszyklus von Immobilien, 2008, S. 211

Die Lebenszyklusbetrachtung von Immobilien in der Literatur ist eine idealtypische Darstellung, aus der die zahlreichen Verflechtungen zwischen den einzelnen Phasen nicht deutlich werden.[22]

Wie bereits in den vorangegangen Ausführungen erwähnt, kann vollständigem Leerstand der Immobilie i.d.R. nur durch Redevelopment bzw. durch Abriss des Gebäudebestandes begegnet werden. Um sich für die eine oder andere Variante zu entscheiden, ist in u.a. Betracht zu ziehen, dass der Lebenszyklus einer Immobilie direkt von den Zyklen in der Entwicklung des Immobilienmarktes und des jeweiligen Mikorstandortes beeinflusst wird.[23] In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf das Timing von Projektentwicklungen und Redevelopments hinzuweisen, das ausschlaggebend für den wirtschaftlichen Erfolg ist.[24] Unter Umständen kann ein ungünstiges Timing nämlich dazu führen, dass sich an die Projektentwicklungsphase nicht die Nutzungsphase, sondern zunächst eine Leerstandphase anschließt.[25]

2.3 Redevelopment als Unternehmensstrategie

Akzeptiert man die Zyklizität von Immobilienmärkten als Kernproblem der Projektentwicklung, so besteht die Hauptaufgabe des strategischen Managements von Projektentwicklungsunternehmen darin, sich von den Immobilienzyklen weitest gehend unabhängig zu machen. Die Möglichkeiten im Rahmen einer Wachstumsstrategie sind in unten angeführter Grafik dargestellt. In Abhängigkeit von der Ausprägung der beiden Dimensionen Produkt und Markt handelt es sich dabei um die Strategie der Marktdurchdringung, der Marktentwicklung, der Produktentwicklung und der Diversifikation.[26]

---

[22] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 146

[23] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 146

[24] vgl. Peiser, 1992, S. 12

[25] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 146

[26] vgl. Isenhöfer B., Strategisches Management von Projektentwicklungsunternehmen, 2002, S. 576

		Markt	
		bestehend	neu
Produkt	bestehend	**Marktdurchdringung** Projektentwicklung von Immobilien im bestehenden Markt	**Marktentwicklung** Projektentwicklung von Immobilien in neuen Märkten
	neu	**Produktentwicklung** Projektentwicklung von Spezialimmobilien sowie Redevelopments im bestehenden Markt	**Diversifikation** Immobilienberatung u./o. Center-Management in neuen Märkten

Abbildung 4: Die Wachstumsstrategien eines Projektentwicklers nach Isenhöfer

Der Zyklizität im bestehenden Produktsegment kann das Projektentwicklungsunternehmen nicht nur durch Expansion in neue Märke bzw. durch Marktdurchdringung begegnen, sondern auch durch Expansion in neue, anderen Zyklen folgenden Produktsegmente. Erfolgt eine solche Expansion, sei es durch Entwicklung von Spezialimmobilien oder durch Redevelopment, wird von einer Produktentwicklungsstrategie gesprochen. Ausschlaggebend für das Verbleiben auf dem bestehenden Markt kann dabei zunächst dessen günstige Marksituation sein. Die Entscheidung kann darüber hinaus aber auch auf möglichen Wettbewerbsvorteilen des Projektentwicklungsunternehmens basieren, etwas seiner besonderen Markt- und Standortkompetenz, seiner Reputation oder seinen sozialen und informatorischen Netzwerken, die sich außerhalb des bestehenden Marktes nicht so schnell aufbauen lassen.[27]

2.4 Standortqualität

Immobilien sind immer in eine gewachsene Umgebung und bestehende Nutzungsstruktur eingebunden. Bevor man eine Projektentwicklung auf der „grünen

[27] vgl. Isenhöfer B., Strategisches Management von Projektentwicklungsunternehmen, S. 579

Wiese“ in Betracht zieht, sollte die Standortqualität der Immobilien näher betrachten werden, die möglicher Weise durch die Neuentwicklung substituiert werden könnte. Vor diesem Hintergrund lassen sich allgemein drei Untersuchungsebenen darstellen, die einerseits aufeinander aufbauen, andererseits aber auch fließend ineinander übergehen.

Auf der ersten Eben steht die jeweilige Lage der Parzelle mit der Vielzahl der sie prägenden Eigenschaften. Das nähere Umfeld der Immobilie bestimmt den Mikrostandort mit all seinen Charakteristika. Der Mikrostandort ist wiederum Teil des Makrostandortes und insofern Bestandteil übergeordneter Nutzungsstrukturen. [28]

Die Bedeutung der Makrostandortes wird tendenziell unterschätzt, denn traditionell steht der Mikrostandort im Zentrum der Betrachtungen.[29]

Bei der Analyse des Makrostandortes sind die so genannten „harten Standortfaktoren“ wie die räumliche Ausdehnung, die politischen Grenzen, die Bevölkerungsstruktur, die Alters-, Einkommens- und Haushaltsstruktur, die Nähe zu Einrichtung der öffentlichen Hand, die infrastrukturelle Zentralität aber auch die Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung zu untersuchen. Das Standortimage wird hingegen als „weicher Standortfaktor“ bezeichnet und ist jedenfalls auch zu berücksichtigen.

Bei der Analyse des Mikrostandortes sind die so genannten „harten Standortfaktoren“ wie die Grundstücksgröße, die Erreichbarkeit mittels Individualverkehr bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln aber auch die technische Erschließung zu untersuchen. Als weiche Standortfaktoren der zweiten Ebene kann man das Prestige der Lage, die Qualität der Bebauung, die Attraktivität des Umfelds aber auch die öffentliche Haltung gegenüber einem Standort nennen.[30]

Nach Erstellung einer Nutzwertanalyse spricht das Ergebnis möglicher Weise dafür, einen neuen Projektentwicklungsprozess anzustoßen und das Redevelopment der Entwicklung auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen.

---

[28] vgl. Isenhöfer B. / Väth A., Funktionen des Immobilienmanagement: Immobilienanalyse, 2004, S. 346

[29] vgl. Isenhöfer B. / Väth A., Funktionen des Immobilienmanagement: Immobilienanalyse, 2004, S. 347

[30] vgl. Isenhöfer B. / Väth A., Funktionen des Immobilienmanagement: Immobilienanalyse, 2004, S. 350 ff

2.5 Verbesserung Ökologischer und gesundheitsrelevanter Aspekte

Hohe Nutzungskosten bzw. gesundheitsrelevante Aspekte sind oft ein Grund sich für die Sanierung bzw. Neukonzeption einer Immobilie zu entscheiden. Die Nutzungskosten werden nämlich größten Teils im Zuge der Projektkonzeption und Planung des Neubauprojekts festgelegt, und könnten im Laufe der Jahre durch technische Errungenschaften bzw. neue Erkenntnisse gesenkt werden.
Mit dem Redevelopment gehen schließlich meist neue Installationen der HKLS aber auch der (außenliegenden) Konstruktionsteile einher, die darauf hoffen lassen in Hinblick auf die Ökologie einer Immobilie einen positiven Beitrag zu leisten.

2.6 Die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Information über die Zulässigkeit von Nutzungen in den verschiedenen Bereichen ist für den Bauherrn eine der wichtigsten Grundlagen für Investitionsentscheidungen. Ob ein zukünftiges Projekt realisierbar ist, bzw. in welcher Weise, hängt entscheidend davon ab, welche Gebäude und Anlagen auf dem Grundstück rechtlich zulässig sind.[31]
Die Attraktivität eines Redevelopments von Bestandsimmobilien, kann darin liegen, dass die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen seit der erstmaligen Einreichung des Bestandsobjektes abgeändert worden sind. Und zwar dahingehend, dass eine niedrige Bauklasse im Plandokument ausgewiesen wird, weshalb eine Konzentration auf den Bestand sinnvoll ist.

Ein für Wien prominentes Beispiel ist die Bundesministerium für Finanzen in der Hinteren Zollamtsstraße 2b, 1103 Wien. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Einreichung waren die Bebauungsbestimmungen noch großzügiger als die heute relevanten. Nachdem nach dem Auszug der Statistik Austria das Bundesministerium für Finanzen als neuer Mieter gewonnen werden konnte wurden ebenfalls Überlegungen hinsichtlich Abbruch und Neubau versus Redevelopment angestellt. Da man im Falle einer Neuerrichtung jedoch an die aktuellen

[31] vgl. Walzel B., Unterscheidung nach Immobilienarten, 2008, S. 150

Bebauungsbestimmungen W VI 49-51 m bzw. W VI 36-38 m und somit an eine Reduktion der Nutzfläche gebunden gewesen wäre, hat man sich für das Redevelopment entschieden. Nach grundlegender Generalsanierung wurde das Objekt von Zentralstellen des Bundesministeriums für Finanzen einschließlich des Bundesministers und seines Kabinetts und des Staatssekretärs bezogen.

Umgekehrt zu dargestelltem Beispiel könnte auch der Fall sein, dass bei gewissen Objekten schon bei Errichtung die maximale Bebaubarkeit nicht voll ausgeschöpft wurde. Bei anderen Objekten wurde aufgrund einer nachträglichen Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen Potenzial für weitere Flächen geschaffen.
An dieser Stelle sei auf die aktuellen Tendenzen in Bezug auf das Bewilligungsverfahren für Dachgschossausbauten auf Seite 60 verwiesen.

2.7 Denkmalschutz

Ob völligem Leerstand einer Immobilie durch Redevelopment oder durch Abriss des Gebäudebestandes begegnet wird, hängt zuletzt auch von den Vorschriften des Denkmalschutzes ab, die einen Abriss verhindern können und damit ein Redevelopment zur einzigen gangbaren Alternative machen.[32]
Gemäß Denkmalschutzgesetz ist ein Denkmal ein von Menschen geschaffener beweglicher oder unbeweglicher Gegenstand von künstlerischer, historischer oder sonstiger kulturellen Bedeutung, an deren Erhaltung öffentliches Interesse gegeben ist.[33]
Das Denkmalschutzgesetz ist auch für Ensembles und Sammlungen anzuwenden, wenn an deren Erhaltung öffentliches Interesse gegeben ist. Öffentliches Interesse ist dann gegeben, wenn das Objekt aus überregionaler oder auch nur regionaler Sicht ein Kulturgut darstellt und die Beschädigung / Zerstörung des Objekts einen Verlust an Qualität, Vielfältigkeit oder Verteilung für den österreichischen Kulturbestand bedeuten würde.[34]

---

[32] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 145

[33] vgl. Denkmalschutzgesetz

[34] vgl. Denkmalschutzgesetz

Das Bundesdenkmalamt ist für die Einhaltung und Durchführung der Bestimmungen im Denkmalschutzgesetz verantwortlich. Die Aufbauorganisation des Bundesdenkmalsamtes lässt sich vereinfacht dargestellt in die Präsidentin, den Generalkonservator, den Architekturdirektor und die neun Landeskonservatorate mit je einem Landeskonservator darstellen.
Zu den Aufgabengebieten des Bundesdenkmalamtes zählen:

1. die Unterschutzstellung von Objekten
2. die Denkmalforschung
3. die Dokumentation der Funde in der Fundkartei
4. die Parteistellung wegen Verfahren wegen Gefahr in Verzug
5. die Erlassung von Verboten in Bezug auf die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes
6. die Untersuchung von Objekten und die Erstellung von Gutachten
7. die Bewilligung von Zerstörung oder Veränderung von Objekten
8. die Bestimmungen der durchzuführenden Detailmaßnahmen
9. die Berechtigung die notwendigen Leistungen wie Ausgrabungen oder Sanierungen, fachmännisch überwachen zu lassen

Während die aufgelisteten Punkte 1. – 4. keinen Einfluss auf die Bauträgerkalkulation haben, können Maßnahmen die durch das Bundesdenkmalamt gemäß der Punkte 5. – 8. veranlasst bzw. durchgeführt werden, erheblichen Einfluss auf die Aufwandseite der Bauträgerkalkulation haben.

Beispiel Sensengasse

Beim Jahr 2005 kamen bei Baggerarbeiten auf der Baustelle „Haus der Forschung“ zahlreiche Skelette zum Vorschein. Bei den Funden im Bereich der Ecke Sensengasse / Spitalgasse handelt es sich um Reste zweier hier von 1766 – 1784 genutzter Friedhöfe. Diese Bodendenkmale wurden gemäß Denkmalschutzgesetz dokumentiert und geborgen. Mit dem Material (Funde und Befunde) der Grabung war es für die Stadtarchäologie Wien möglich neue und detailliertere Erkenntnisse zur genaueren Lokalisierung, zum sozialen Status der hier Bestatteten und zur Medizingeschichte zu gewinnen und somit auch weiterhin zu erhalten. Erheblich waren die Aufwendungen, deren Höhe der Bauherr in Höhe von ca. 2% der Baukosten zu tragen hatte.

2.8 Städtebauliche Gründe

In diesem Zusammenhang konnten in den letzten Jahren oft Versuche beobachtet werden, die darauf abzielten, „Standorte zu schaffen“. Anstatt auf Geschichte und Tradition von Stadtvierteln zurückzugreifen, und deren einstige Funktionen zu revitalisieren und so „Standorte wiederzuschaffen“ wurden neue Stadtteile geschaffen. Besonders eindrucksvolle Flops sind hier Canary Wharf, ein immenser Bürokomplex im Osten der Londoner City oder La Defense, eine neuentwickelte „Bürohochhausstadt“ im Osten des Pariser Zentrums.[35]

Beispiele in die entgegen gesetzte Richtung sind z.B. jene, wo man eigentlich von „Flächenrecycling“ sprechen kann, wie bei ehemaligen Industrie- oder Brachflächen bei denen eine wesentliche Veränderung des ehemaligen Nutzungszwecks erfolgt. Beispiele hierfür finden sich u.a. in den ehemaligen boomenden Industriestandorten, wie z.B. in Ostdeutschland, aber auch in den Hafenstädten wie Sydney oder Hamburg.[36]

2.9 Investitionskosten

Gemäß Abbildung 5 ist zu erkennen, dass die Investitionskosten die der tragenden Konstruktion zuzurechnen sind einem weit geringerem Wertverlust unterliegen, als das für die Investitionskosten die auf die Bereiche Technik und Innenausbau entfallen, zutreffend ist. Dies liegt darin begründet, dass diese Bereiche mehr dem Wandel der Zeit unterliegen.
Wenn man also ein Bestandsobjekt nicht abbricht, sonder zumindest die tragende Konstruktion beibehält, erspart sich der Bauherr bereits erheblich Kosten, die im Bereich von 20 – 30% der Errichtungskosten liegen.

---

[35] vgl. Isenhöfer B. / Väth A., Funktionen des Immobilienmanagement: Immobilienanalyse, 2004, S. 354

[36] vgl. Pfnür A., 2004, S.185

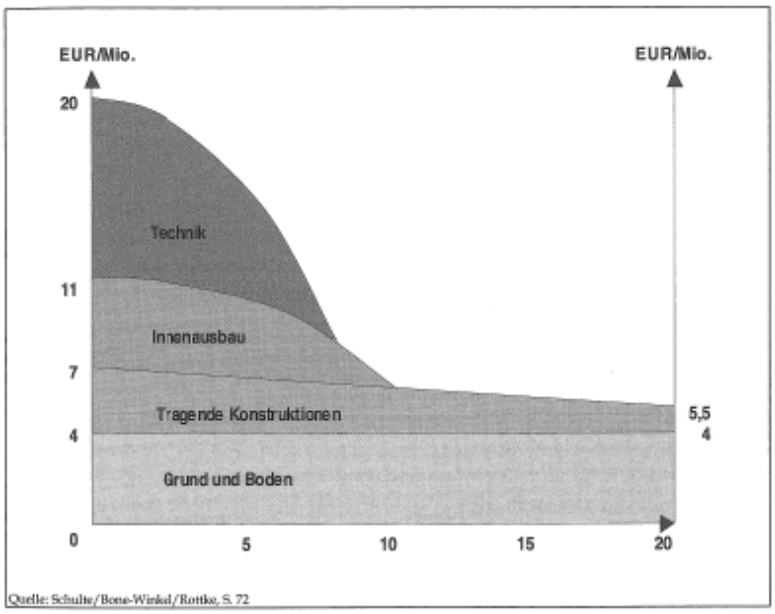


Abbildung 5: Abbau des Nutzungsvorrates als Kapitalwertminderung[37]

2.10 Die Inanspruchnahme von Fördermitteln

Nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz werden bei Wohnhaussanierungen in Wien Erhaltungsarbeiten, thermisch-energetische Wohnhaussanierungen, Sockelsanierungen, Dachgeschossaus- und zubauten, Totalsanierungen, Blocksanierungen bzw. Einzelverbesserungen an und in Gebäuden gefördert.

Eine Maßnahmen die vom Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz gefördert wird und auch für diese Arbeit von Relevanz ist, ist die Totalsanierung. Während unter der Sockelsanierung die Sanierung von bewohnten Wohnhäusern, in denen zumindest ein Drittel der Wohnungen der Ausstattungskategorie D zuzuordnen ist, verstanden wird und unter der Blocksanierung die Sanierung ganzer Häuserblöcke verstanden wird, um die Wohn- und Lebensqualität zu verbessern, spricht man von Totalsanierung wenn ein zur Gänze bestandsfreies Gebäude durchgreifend saniert wird.[38] [39]

---

[37] vgl. Rottke N. / Wernecke M., Lebenszyklus von Immobilien, 2008, S. 219

[38] Unter der Sockelsanierung wird die Sanierung von bewohnten Wohnhäusern verstanden wird, in denen zumindest ein Drittel der Wohnungen der Ausstattungskategorie D zuzuordnen ist.

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) fördert die durchgreifende, einheitliche Sanierung eines zur Gänze bestandsfreien (leeren) Gebäudes, gegebenenfalls inkl. Aufstockung, Zubau und Dachbodenausbau. Das Ziel ist dabei die Schaffung von Kategorie A-Wohnungen[40].
Bei Schaffung von sanierten Altbauwohnungen zur Neuvergabe sind verschiedene Förderungsvarianten, differenziert nach der beabsichtigen Rechtsform, möglich:

Förderung nach den Bestimmungen des II. Hauptstückes WWFSG 1989 analog Dachgeschossausbau bzw. Zubau bei Sockelsanierung:
Für Wohnungen:
Förderungsdarlehen des Landes Wien in der Höhe von € 510 pro m² Nfl. (max. jedoch € 45.900,-- im Durchschnitt pro Wohneinheit). Restfinanzierung durch Aufnahme eines Darlehens oder Einsatz von Eigenmittel. Auf die Dauer von 15 Jahren werden Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse des Landes Wien im Ausmaß von jährlich 2,5 v.H. der förderbaren Gesamtsanierungskosten gewährt.

Für die Adaptierung von Erdgeschoss- und Souterrainflächen zu Geschäftsräumen:
Förderungsdarlehen des Landes Wien in Höhe von € 255 pro m² Nfl. (max. jedoch € 38.150,-- im Durchschnitt pro Geschäft). Restfinanzierung durch Aufnahme eines Darlehens oder Einsatz von Eigenmittel. Auf die Dauer von 15 Jahren werden

---

[39] vgl. Leitfaden zur Sanierungsförderung, 2008, S. 43 ff

[40] Kategorien lt. MRG:

Kategorie A – Wohnungen müssen zumindest folgende Eigenschaften haben:
> 30 m², Brauchbarer Zustand, Zimmer, Küche, Vorraum, Klosett, einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit, Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung / Warmwasseraufbereitung

Kategorie B - Wohnungen müssen zumindest folgende Eigenschaften haben:
brauchbaren Zustand, Zimmer, Küche, Vorraum, Klosett, einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit

Kategorie C – Wohnungen müssen zumindest folgende Eigenschaften haben:
brauchbaren Zustand, Wasserentnahmestelle und Klosett im Inneren

Kategorie D – Wohnungen sind jene Wohnungen die über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügen

Annuitätenzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse des Landes Wien im Ausmaß von jährlich 1,25 v.H. der förderbaren Gesamtsanierungskosten gewährt.
In Ergänzung können auch noch nichtrückzahlbare Beträge für thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen und / oder bei Einsatz erneuerbarer Energieträger gewährt werden.

Förderung gemäß Neubauverordnung:
Finanzierungsvariante für Mietwohnungen (§ 2 Neubau VO):
Darlehen des Landes Wien je m² Nutzfläche in der Höhe von
€ 585,-- wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 4.500 m² beträgt,
€ 510,-- ab 4.500 m² Gesamtnutzfläche.
Finanzierungsvariante für Mietwohnungen (§ 5 NeubauVO) bzw. für Mietwohnungen bei Einsatz von mehr als einem Drittel Eigenmittel laut Finanzierungsplan (§ 2a NeubauVO):
Darlehen des Landes Wien je m² Nutzfläche in der Höhe von
€ 440,-- wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 6.000 m² beträgt,
€ 365,-- ab 6.000 m² Gesamtnutzfläche.

2.11 Steuerliche Thematik

Für die Beuteilung eines Redevelopments von besonderer Bedeutung ist das Steuerrecht mit seinen vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Daher werden im Folgenden die mit dem Immobilienwesen in Zusammenhang stehenden steuerlichen Thematiken grundsätzlich beleuchtet.

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Die Normalabschreibung des § 8 Abs 1 EStG 1988 beträgt je nach Nutzung des Gebäudes zwischen 2% und 3% jährlich. Der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer ist durch ein Gutachten möglich. Zu beachten ist, dass im Falle der (gewerblichen) Vermietung für den Abschreibungsprozentsatz die Nutzungsart des Mieters maßgeblich ist.[41]

Beim unentgeltlichen Erwerb eines Gebäudes (betrifft daher auch die Einbringung in eine Projektgesellschaft), das unmittelbar vorher bereits vermietet war und vom Erwerber unverzüglich weiter vermietet wird, sind als AfA-Bemessungsgrundlage statt des zuletzt festgestellten Einheitswerts über Antrag des Erwerbers die fiktiven Anschaffungskosten anzusetzen. Die Wahl muss im Jahr des Erwerbs getroffen und kann nicht mehr rückgängig gemacht werden. Die fiktiven Anschaffungskosten sind aus der Sicht des Erwerbers so zu ermitteln, wie sie bei einem entgeltlichen Erwerb als tatsächlicher Kaufpreis angefallen wären. Dazu zählen auch fiktive Nebenkosten, sofern sie bei einem entgeltlichen Erwerb jedenfalls entstanden wären.
Die fiktiven Anschaffungskosten orientieren sich grundsätzlich am Ertragswert und sind daher von diesem im Weg einer Liegenschaftsbewertung abzuleiten. Die Kosten der Liegenschaftsbewertung stellen sofort abzugsfähige Werbungskosten dar.

Bei der Sanierung eines Gebäudes hängt es von der Art des Aufwands ab, ob dieser über eine mehrjährige Dauer oder sofort zur Gänze abgesetzt werden kann. Dabei ist zwischen Herstellungsaufwand und Erhaltungsaufwand zu unterscheiden. Letzterer ist entweder Instandsetzungs- oder Instandhaltungsaufwand:

---

[41] vgl. Stingl W., Steuerrecht und Steuerpraxis, 2007, S.20

Herstellungsaufwand

Als Herstellungskosten im Sinne des Steuerrechts gelten Aufwendungen, die für die Herstellung des Gebäudes, seine Erweiterung oder seine Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus entstehen. Durch sie wird das Wesen eines Gebäudes verändert (z.B. Wohnungszusammenlegungen, Einbau von Badezimmern und WCs, Kategorieanhebung, Versetzen von Türen und Fenstern, erstmaliger Einbau eines Aufzugs, Aufstockung, Dachausbau).

Herstellungsaufwendungen werden üblicher Weise über fünfzig oder dreiunddreißig Jahre abgeschrieben.

Beschleunigte Absetzung:

Über Antrag können jedoch folgende Aufwendungen, soweit sie als Herstellungsaufwand zu sehen sind, gleichmäßig auf 15 Jahre verteilt beschleunigt abgesetzt werden:

- Aufwendungen aufgrund des Denkmalschutzes. (Hierfür ist eine Bestätigung durch das Bundesdenkmalamt erforderlich.)
- Aufwendungen im Sinne der §§ 3 bis 5 Mietrechtsgesetz (MRG) in Gebäuden, die den Bestimmungen der MRG über die Verwendung der Hauptmietzinse unterliegen.
- Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen für die eine Förderung vorliegt.[42]

Instandhaltungsaufwand

Wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden und es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer kommt, liegt ein Instandhaltungsaufwand im Sinne des Steuerrechts vor. Derartige Aufwendungen sind insbesondere:

- laufende Wartungsarbeiten
- Malerarbeiten an Fassade bzw. Stiegenhaus
- Ausbesserungsarbeiten am Verputz

---

[42] vgl. Stingl W., Steuerrecht und Steuerpraxis, 2007, S.20

- Erhaltungsmaßnahmen, wenn die Grenze von 25% der auszutauschenden Objekte nicht überschritten wird.

Instandhaltungskosten sind sofort absetzbar, oder – bei jährlich nicht wiederkehrenden Arbeiten – wahlweise auf 10 Jahre zu verteilen.[43]

Instandsetzungsaufwand

Instandsetzungsarbeiten sind solche Erhaltungsarbeiten, die den Nutzungswert eines Gebäudes wesentlich erhöhen oder die Nutzungsdauer wesentlich verlängern, ohne jedoch die Wesensart des Gebäudes zu verändern. Dazu zählen z.B. Austausch von Fenstern und Türen sowie von Dach und Dachstuhl, Unterböden, Heizungsanlagen, Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallationen, Sanitärinstallationen, Erneuerung des Außenputzes sowie Trockenlegung von Mauern.
Ein wesentlich erhöhter Nutzungswert wird dann unterstellt, wenn in einem Jahr von einer der zuvor angeführten Aufwandskategorien mehr als 25 %, bezogen auf das gesamte Gebäude, ausgetauscht werden. Eine wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer ist anzunehmen, wenn diese sich um mehr als 25 % verlängert. Instandsetzungsaufwendungen, die Wohngebäude betreffen, sind gem § 28 Abs 2 EStG zwingend gleichmäßig auf 10 Jahre abzusetzen. Das gilt auch für eine gemischte Nutzung des Gebäudes, wenn der Nutzflächenanteil der Geschäftsobjekte weniger als 20 % ausmacht.
Nachgeholte Instandsetzungsaufwendungen, die bei einem vernachlässigten Gebäude in den ersten drei Jahren nach dem Erwerb grundsätzlich zu den Anschaffungskosten zu rechnen und auf die volle Restnutzungsdauer (also mit 2 % p.a.) abzusetzen wären, müssen bei einem Wohngebäude wegen der zwingenden Regelung des § 28 Abs 2 EStG auf 10 Jahre abgeschrieben werden.
Im Fall einer geförderten Sanierung beträgt der Abschreibungszeitraum wegen § 28 Abs 3 EStG allerdings 15 Jahre (siehe oben).
Außerdem zählen dazu alle Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen aufgrund einer eventuellen Förderungszusage nach dem WWFSG, also z.B. Sockelsanierung, Blocksanierung (§ 28 Abs 3 Zif 2 EStG).

---

[43] vgl. Stingl W., Steuerrecht und Steuerpraxis, 2007, S.5

Somit können geförderte Herstellungsaufwendungen, die nicht unter die §§ 3 bis 5 MRG fallen, ebenfalls gleichmäßig auf 15 Jahre verteilt abgesetzt werden. Das gilt z.B. für die Aufstockung und den Dachbodenausbau (VwGH 22.9.2005, 2005/14/0041) oder für den Abbruch und die Neuerrichtung von (auch Neben-) Gebäuden. Außerhalb der Förderung wären solche Herstellungsaufwendungen nur über die gesamte Restnutzungsdauer absetzbar, also mit üblicherweise 2 % pa.[44]

Beschleunigte Abschreibung bei Denkmalschutz

Herstellungskosten, die i.S. des Denkmalschutzes getätigt wurden, können gemäß § 8 Abs 2 EStG über 10 Jahre verteilt abgeschrieben werden. Hierfür ist eine Bestätigung durch das Bundesdenkmalamt notwendig.[45]

Abbruch von Gebäuden – Opfertheorie

Beim Abbruch von Gebäuden ist fraglich, ob die Abbruchkosten und der Restbuchwert des Gebäudes sofort zum Zeitpunkt des Abbruchs als Werbungskosten bzw. als Betriebsausgaben geltend gemacht werden können oder aktiviert werden müssen. Die „Opfertheorie“ besagt, dass der Steuerpflichtige das alte Gebäude zuzüglich Abbruchkosten opfert.

Diesbezüglich gab es folgende Regelung:
Die „Opfertheorie“ gelangte nach Ansicht der BMF bisher bei

- Erwerb eines noch verwendbaren Gebäudes in der Absicht, es abzureißen bzw.
- bei Abbruch eines noch verwendbaren Gebäudes, das nicht in Abbruchabsicht erworben wurde und schon längere Zeit zum Betriebsvermögen gehört bzw. dem Betrieb gedient hat, zur Anwendung.

Somit ist bzw. war die Auswirkung der Opfertheorie die, dass der Restbuchwert und die Abbruchkosten zu den Herstellungskosten des neuen Gebäudes zählten – somit zu aktivieren – und nicht sofort abzugsfähig waren. Bei baufälligen Gebäuden waren die Abbruchkosten und der Restbuchwert auf den Grund und Boden zu aktivieren.

---

[44] vgl. Stingl W., Steuerrecht und Steuerpraxis, 2007, S.5

[45] vgl. Stingl W., Steuerrecht und Steuerpraxis, 2007, S. 20

Die neue Rechtssprechung des VwGH unterscheidet jedoch:

- Bei bereits länger im Besitz befindlichen Gebäuden (die der Einkünfteerzielung dienen sollen, sind die Abbruchkosten und der Restbuchwert – unabhängig vom Bauzustand des Gebäudes – sofort steuerlich absetzbar.
- Bei neu erworbenen Gebäuden jedoch ist die steuerliche Behandlung weiterhin vom Bauzustand des Gebäudes anhängig. Bei baufälligen Gebäuden werden die Abbruchkosten und der Restbuchwert den Wert des Grund und Bodens erhöhen und sind daher zu aktivieren. Bei neu erworbenen, noch benutzbaren Gebäuden ist unklar, ob die Kosten im Rahmen der Herstellungskosten des neuen Gebäudes zu aktivieren oder die Kosten sofort steuerlich absetzbar sind, sofern das Gebäude der Einkunftserzielung dient.[46]

Weitere steuerlich relevante Themen sind hier ebenfalls erläutert.

Subventionen

Subventionen aus öffentlichen Mitteln verringern die dadurch finanzierten Aufwendungen und somit zugleich eine entsprechende Abschreibungsbasis und sich nicht als steuerpflichtige Einnahmen anzusetzen.[47]

Finanzierungskosten

Unmittelbar zusammenhängende Finanzierungskosten (Zinsen und Nebenkosten für Darlehen) sind im Jahr der Bezahlung als Werbungskosten sofort zur Gänze abzugsfähig (§ 16 Abs 1 Z 1 EStG).[48]

---

[46] vgl. Stingl W., Steuerrecht und Steuerpraxis, 2007, S. 21

[47] vgl. Stingl W., Steuerrecht und Steuerpraxis, 2007, S. 6

[48] § 16. (1) Z 1 EStG. Schuldzinsen und auf besonderen Verpflichtungsgründen beruhende Renten und dauernde Lasten, soweit sie mit einer Einkunftsart in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Abzuziehen sind auch Renten und dauernde Lasten sowie Abfindungen derselben, wenn die Renten und dauernden Lasten zum Erwerb einer Einkunftsquelle gedient haben. Ein Abzug ist jedoch nur insoweit zulässig, als die Summe der verausgabten Beträge (Renten, dauernde Lasten, gänzliche oder teilweise Abfindungen derselben sowie allfällige Einmalzahlungen) den Wert der Gegenleistung (§ 29 Z 1) übersteigt.

Scheingewinne durch Annuitäten

Annuitäten zur Rückzahlung eines Darlehens bestehen zu Beginn der Laufzeit überwiegend aus dem Zinsendienst und nur einem geringen Anteil an Kapital. Im Verlauf der Zeit sinkt der Zinsendienst, wogegen der Kapitalanteil ansteigt. Da nur der Zinsendienst eine steuermindernde Ausgabe (Werbungskosten gem § 16 Abs 1 Zif 1 EStG) darstellt, steigt das steuerpflichtige Ergebnis gegen Ende der Darlehenslaufzeit (scheinbar) an.

Werbungskosten

Die gängigsten im Bereich des Immobilienvermögens anfallenden Werbungskosten sind insbesondere:

- Zinsen und Finanzierungsnebenkosten für Darlehen zur Finanzierung der Immobilie.
- Kosten für die steuerliche und die rechtliche Beratung, sofern kein Zusammenhang mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten gegeben ist.
- Betriebskosten wie insbesondere Versicherungsprämien, Wasser- und Müllabgaben, Grundsteuern, Hausverwaltungshonorare
- Maklergebühren, soweit diese im Zusammenhang mit der Vermietung stehen.

Diese Kosten sind im Jahr der Bezahlung sofort abzugsfähig.[49]

Spekulationsfrist

Auf die Thematik der Spekulationssteuer wird im Rahmen dieser Arbeit nicht eingegangen, da diese mit der Veräußerung von Wirtschaftsgütern des Privatvermögens in Zusammenhang gebracht wird. Im überwiegenden Fall werden Projektentwicklungen, Redevlopments und Sanierungen im Rahmen einer Kapitalgesellschaft abgewickelt, bei der Wertänderungen von Grund und Boden nach UGB als betriebliche Einkünfte zu bilanzieren sind.[50]

---

[49] vgl. Stingl W., Steuerrecht und Steuerpraxis, 2007, S.6

[50] vgl. Homepage des Bundesministeriums für Finanzen

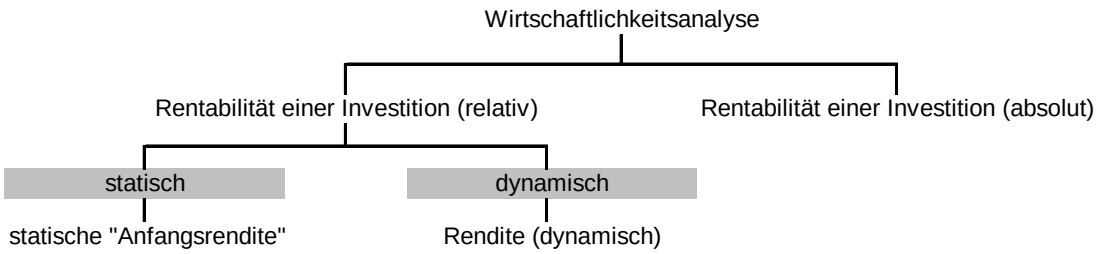
3 Die Bauträgerkalkulation

Wie die unter Punkt 02 Warum Redevelopment?. erwähnten Themengebiete bereits verdeutlichen, ist die Revitalisierung von Bestandsobjekten eine interdisziplinäre Aufgabenstellung die sowohl wirtschaftliche, städtebauliche und ökologische Ziele gleichermaßen verfolgt.[51] Da sich die gegenständliche Arbeit vorrangig mit dem wirtschaftlichen Aspekt eines Redevelopments auseinandersetzt, werden im Folgenden der Aufbau, die Parameter und die Ergebnisdarstellungen einer Bauträgerkalkulation erläutert.

3.1 Die verschiedenen Arten von Bauträgerkalkulationen

Die Bauträgerkalkulation ist eine Wirtschaftlichkeitsanalyse bzw. eine Projektentwicklungsrechnung, die in Anhängigkeit vom Projektentwicklungsstadium in entsprechender Genauigkeit erstellt wird, um als Grundlage für Entscheidungsprozesse zu dienen.

Die Wirtschaftlichkeitsanalysen lassen sich klassisch in statische und dynamische Verfahren einteilen. Statische Methoden weisen den Vorteil auf, dass sie sehr einfach aufgebaut sind, jedoch den Nachteil haben, dass einfache oder keine Zinsen berücksichtigt werden, dass Annahmen unrealistisch sind und Rechengrößen oft Durchschnittsgrößen sind. Diese Nachteile werden in der dynamischen Methode berücksichtigt, die eine Zinsrechnung einführen, periodenspezifische Größen benutzen und mit Ein- und Auszahlungen operieren.[52]



[51] Vgl. Lederer M.-M., 2008, S. 6

[52] vgl. Schulte K.-W., Grundlagen der Projektentwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, 2004, S.54 f

Abbildung 6: Wirtschaftlichkeitsanalysen und deren Ergebnisse[53]

Quelle: Eigene Darstellung

Die einfache Projektentwicklungsrechnung

Prinzipiell lassen sich zwei Ansätze zur Strukturierung einfacher Projektentwicklungsrechnungen unterscheiden. So kann der Projektentwickler entweder mit der Prognose der Projektkosten inklusive eines Zuschlages für Wagnis und Gewinn beginnen und daraus die erforderliche Monatsmiete pro m² bzw. den erforderlichen Verkaufspreis pro m² ableiten (s.g. „Frontdoor-Approach“), oder aber mit der Prognose der erzielbaren Monatsmiete pro m² bzw. dem erzielbaren Verkaufspreis pro m² beginnen und daraus die Höhe des gerechtfertigten Kapitaleinsatzes für die Erstellung des Projekts und den Kauf des Grundstücks ableiten (s.g. „Backdoor-Approach“). Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass die dem Frontdoor-Approach und Backdoor-Approach zugrunde liegenden Daten lediglich auf Schätzungen und Erfahrungen der Vergangenheit, nicht jedoch auf detaillierten Analysen und Prognosen basieren, da beide Verfahren in einem sehr frühen Stadium des Projektentwicklungsprozesses im Rahmen der Projektinitiierungsphase eingesetzt werden.[54]

Gesamtsinvestitionskosten (GIK)	**9.827.700**
Gewinnspanne des Projektentwicklers (erforderlich)	2.000.000
Verkaufserlöse (notwendige Verkaufserlöse)	**11.827.700**
Rendite	20,35%

Abbildung 7: Die einfache Projektentwicklungsrechnung, „Frontdoor-Approach“

Quelle: Eigene Darstellung

Gesamtsinvestitionskosten (GIK)	**9.827.700**
Verkaufserlöse (möglich)	**11.800.000**
Gewinnspanne des Projektentwicklers (erzielbar)	1.972.300
Rendite	20,07%

Abbildung 8: Die einfache Projektentwicklungsrechnung, „Backdoor-Approach“

Quelle: Eigene Darstellung

---

[53] vgl. Brauer K.-U., 2006, S. 440

[54] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 188 f

Die statische Projektentwicklungsrechnung

Vom Aufbau ähnelt die statische Projektentwicklungsrechnung dem in der Projektierungsphase aufgestellten Frontdoor-Approach also der einfachen Projektentwicklungsrechnung, die jedoch aufgrund des frühen Zeitpunktes innerhalb des Projektentwicklungsprozesses noch auf groben und pauschalierten Annahmen basiert hat.[55] Unter die statischen Berechnungsmethoden werden alle Methoden gefasst, bei denen der Zeitpunkt, zu dem eine bestimmte Zahlung anfällt, in der Projektentwicklungsrechnung unberücksichtigt bleibt und damit Zins- und Zinseszinseffekte vernachlässigt werden.[56]

0 Grundkosten	4.850 m²	€ 323	1.567.035
1 Aufschließung	1% der BK		70.000
2 - 4 Bauwerkskosten	3.800 m² Nfl.	€ 1.242	4.720.000
5 Einrichtung			0
6 Außenanlagen			50.000
1 - 6 Baukosten			4.840.000
7 Honorare	14% der BK		700.000
8 Nebenkosten	1% der BK		60.000
9 Reserve	4% der BK		197.000
7 - 9 Honorare, Nebenkosten, Reserven	20% der BK		**957.000**
1 - 9 Errichtungskosten			**5.797.000**
0 - Gesamtkosten			**7.364.035**
Allgemeinkosten (Marketing, Provisionen, …)	5% der GK		390.000
Finanzierungskosten	6% der GK		440.000
Gesamtsinvesstitionskosten (GIK)			**8.194.035**

Mieterlöse p.a.	3.800 m² Nfl.	€ 13,50 m² Nfl.	616.000
Leerstand	4% der Mieterlöse		25.000
Mieterlöse p.a.			591.000

Anfangsrendite	7,21%

Abbildung 9: Die statische Projektentwicklungsrechnung - Anfangsrendite

Quelle: Eigene Darstellung

[55] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 208 f

[56] vgl. Schulte K.-W., Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte, 2004, S. 233

Die dynamische Projektentwicklungsrechnung

Die statische Projektentwicklungsrechnung lässt sich durch eine periodenweise Betrachtung des Projektentwicklungsprozesses in eine dynamische Renditerechnung umstrukturieren. Vor dem Hintergrund dieser zeitraumbezogenen Betrachtung kann die geplante Mittelverwendung über die Perioden explizit dargestellt werden.[57]

Bei den dynamischen Methoden wird versucht, dem Zeitpunkt der jeweiligen Zahlungen durch Diskontierung auf einen gemeinsamen Bezugspunkt (i.d.R. den Investitionszeitpunkt) Rechnung zu tragen.[58] Berechnet wird die Rendite auf Basis der Methode des internen Zinsfußes.[59] Der interne Zinsfuß einer Investition ist als derjenige definiert, bei dem der Kapitalwert einer Investition den Wert null annimmt.[60]

			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Ein - und Auszahlungen in Tausend €											
GIK		**8.193.310**	-8.193											
Mieterlöse p.a.		615.600		616	628	640	653	666	680	693	707	721	736	
Leerstand p.a.		24.624		-25	-25	-26	-26	-27	-27	-28	-28	-29	-29	
Mieterlöse p.a.		590.976												
Indexierung p.a.	2%													
Instandhaltungskosten d. Mieterlöse	3%			-19	-20	-20	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	
Netto - Veräußerungserlös am Ende der Nutzungsdauer														4.465
Summe der Ein- und Auszahlungen je Periode			-8.193	572	583	595	607	619	631	644	657	670	683	4.465
Interner Zinsfuss		**3,6%**												

Abbildung 10: Die dynamische Projektentwicklungsrechnung

Quelle: Eigene Darstellung

Moderne Methoden

Unter den modernen Methoden werden alle auf s.g. vollständigen Finanzplänen basierenden Methoden zusammengefasst. Das Konzept der vollständigen Finanzpläne unterscheidet sich von den bisher erläuterten Methoden hauptsächlich

[57] vgl. Isenhöfer B., Prozess des Immobilienmanagement, 2000, S. 218

[58] vgl. Schulte K.-W., Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte, 2004, S. 233

[59] vgl. Brauer K.-U., 2006c, S. 441

[60] vgl. Schulte K.-W., Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte, 2004, S. 238

dadurch, dass alle mit der Investition verbundenen Zahlungen explizit abgebildet werden.[61]

[61] vgl. Schulte K.-W., Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte, 2004, S. 240

3.2 Der Aufbau der Bauträgerkalkulation

Unabhängig vom Projektentwicklungsstadium und der damit verbundenen Genauigkeit der Bauträgerkalkulation ist zunächst die Erfassung aller Eingangsdaten, wie Einnahmen und Ausgaben bzw. Zu- und Abflüsse, erforderlich.[62]
Mit fortschreitender Projektentwicklung wird die Bauträgerkalkulation auf Basis der zunehmenden Informationen weiter detailliert. Das heißt, dass eine einfache Bauträgerkalkulation in immer genauere Kalkulationen weitergeführt werden kann, bis schließlich die letztendlich angefallenen Kosten mit der Kalkulation verglichen werden können.[63]

Planungsphase	Stufe
Grundlagenermittlung	Kostenrahmen
Vorentwurfsplanung	Kostenschätzung
Entwurfsplanung	Kostenberechnung
Ausführungsplanung	Kostenanschlag
Inbetriebnahme	Kostenfeststellung

Abbildung 11: Die Stufen der Kostenermittlung nach ÖNorm B 1801-1
Quelle: Eigene Darstellung

Im den weiteren Ausführungen dieser Arbeit wird die Bauträgerkalkulation der Einfachheit halber als statische Berechnung dargestellt.

Die Bauträgerkalkulation bildet zum einen die Aufwendungen und zum anderen die Erlöse ab. Bei der Darstellung der Aufwendungen sollte sich der Bauträger an der

[62] vgl. Väth A., 2005, S.375
[63] vgl. Bone-Winkel St., 2008, S. 281

Gliederung der ÖNORM B 1801-1 orientieren, da diese detaillierte Bestimmungen und Abgrenzungen enthält und eine gute standardisierte Basis für die Kostenermittlung, Kostenkontrolle und Kostensteuerung ist. [64]

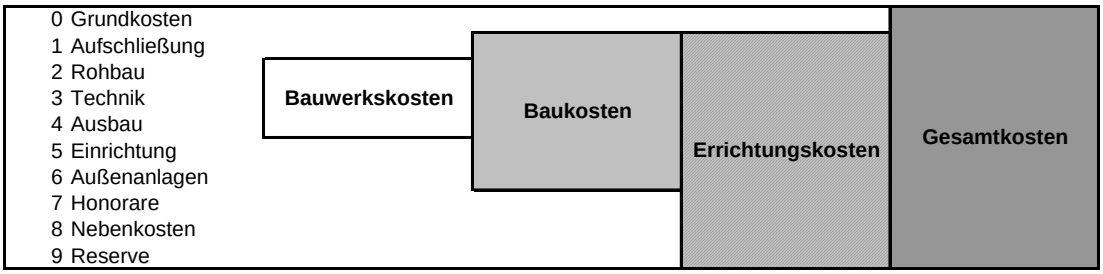


Abbildung 12: Darstellung der Aufwendungen gemäß ÖNorm B 1801-1

Quelle: Eigene Darstellung

Findet jedoch die in der Literatur empfohlene Darstellung Eingang in die Bauträgerkalkulation eines Projektentwicklers, fehlen für eine komplette Darstellung der Kostenpositionen Aufwandsgrößen, die explizit nicht in der ÖNorm B 1801-1 angeführt sind, jedoch erheblichen Einfluss auf das Ergebnis haben. Diese Kostenpositionen, wie Aufwendungen für das Projektmanagement, Marketingaufwendungen, Maklerhonorare, Eigenkapitalverzinsung etc. werden im Rahmen dieser Arbeit ebenfalls zur Vervollständigung in die Bauträgerkalkulation aufgenommen.

[64] vgl. Kallinger W. / Gartner H. / Stingl W., 2006, S. 59

				netto
Kaufpreis Grund bzw.Bestandsobjekt		4.850 m²	€ 300	1.455.000
Grunderwerbssteuer		3,5%	vom Kaufpreis	50.925
Eintragungsgebühr ins Grundbruch		1,0%	vom Kaufpreis	14.550
Kosten für den Notariatsakt (geschätzt)		0,2%	vom Kaufpreis	2.910
Maklerprovision		3,0%	vom Kaufpreis	43.650
0 Grundkosten		4.850 m²	€ 323	1.567.035
		3.800 m²	€ 412	
Erschließung: Kanalisation, Straßenbau, Beleuchtung				0
Aufschließung: Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telefon				40.000
Abbruchkosten				30.000
Dekontaminationskosten				0
sonstiges (Ersatzpflanzungen)				0
1 Aufschließung		1%	der BK	70.000
Baukosten		3.800 m² Nfl.	€ 1.100	4.180.000
Garage		45 Stk.	€ 12.000	540.000
Stellplätze		0 Stk.	€ 0	0
2 - 4 Bauwerkskosten		3.800 m² Nfl.	€ 1.242	4.720.000
5 Einrichtung				0
6 Außenanlagen				50.000
1 - 6 Baukosten				4.840.000
Planungshonorare (Architekt, HT, Statik,…)				450.000
sonstige Gebühren und Abgaben				50.000
Honorare für Gutachter und Sachverständige				200.000
7 Honorare		14%	der BK	700.000
Ausmietungskosten				50.000
Prozeßkosten				10.000
8 Nebenkosten		1%	der BK	60.000
Risikoaufschlag "höhere Baukosten"		1%	der BK	48.400
Risikoaufschlag "unbekannte Bausubstanz"		1%	der BK	48.400
"Terminrisiko"				100.000
9 Reserve		4%	der BK	196.800
7 - 9 Honorare, Nebenkosten, Reserven		20%	der BK	**956.800**
1 - 9 Errichtungskosten				**5.796.800**
0 - Gesamtkosten				**7.363.835**
Projektmanagement - Fee				200.000
Marketing				40.000
Maklerprovisionen				100.000
Buchhaltung, Wirtschaftsprüfte, etc.				50.000
Regiekosten für verlorene Aufwendungen		1,0%	der EK	57.968
Allgemeinkosten (Marketing, Provisionen, …)		6%	der GK	447.968
Fremdkapitalzinsen	FK-Quote	**70%**		
Finanzierung Grundkosten		5,5%	26 Monate	134.923
Finanzierung Errichtungskosten		5,5%	18 Monate	169.663
Kreditgebühr		1%	des ges. FK	3.046
Eigenkapitalzinsen	EK-Quote	**30%**		
Finanzierung Grundkosten		7,0%	26 Monate	74.223
Finanzierung Errichtungskosten		7,0%	18 Monate	92.879
Finanzierungskosten		6%	der GK	474.734
Gesamtsinvesstitionskosten (GIK)				**8.286.537**

Mieterlöse p.a.	3.800 m² Nfl.	€ 13,50 m² Nfl.	616.000
Leerstand	4%	der Mieterlöse	25.000
Mieterlöse p.a.			591.000

Anfangsrendite	7,13%

Abbildung 13: Das Schema einer Bauträgerkalkulation (Vermietung)

Quelle: Eigene Darstellung

3.3 Die Parameter

3.3.1 Grundkosten

Die Grunderwerbskosten setzten sich aus den direkten Grundstücks und den Erwerbsnebenkosten – typischer Weise Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Kosten für Bewertungsgutachten und Vermessungsgebühren - zusammen.[65]
Als interessante Kenngröße für den Bauträger wird auch der Grundkostenanteil / m² Nutzfläche zu Vergleichszwecken mit anderen Projekten ausgewiesen.

Die beim Ankauf einer Liegenschaft entstehenden Nebenkosten sind vor allem

- die Grunderwerbssteuer
- die Eintragungsgebühr ins Grundbuch
- Maklerkosten
- Treuhänder- bzw. Anwaltskosten

Die Grundwerbsteuer wird nach dem Grunderwerbsteuergesetz bemessen. Dieses versteht unter einem Grundstück zunächst Grundstücke im Sinn des bürgerlichen Rechts mitsamt dem Zubehör. Das sind

- Grund und Boden
- Gebäude
- der Zuwachs (Pflanzen, Tiere) und das Zubehör (z.B. Geschäftseinrichtung).

Als Grundstücke gelten auch

- das Baurecht (das ist das Recht auf einem fremden Grund ein Bauwerk zu errichten) und
- Bauten auf fremden Grund (Superädifikate).

Die Grunderwerbsteuer beträgt im Allgemeinen 3,5 % von der Bemessungsgrundlage.

[65] vgl. Schulte K.-W., Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte, 2004, S. 245

Kaufpreis Grund bzw.Bestandsobjekt	4.850 m²	€ 300	1.455.000
Grunderwerbssteuer	3,5%	vom Kaufpreis	50.925
Eintragungsgebühr ins Grundbruch	1,0%	vom Kaufpreis	14.550
Kosten für den Notariatsakt (geschätzt)	0,2%	vom Kaufpreis	2.910
Maklerprovision	3,0%	vom Kaufpreis	43.650
0 Grundkosten	4.850 m²	€ 323	1.567.035

Abbildung 14: Die Grundkosten

Quelle: Eigene Darstellung

3.3.2 Baukosten

Die Baukosten orientieren sich aus Erfahrungswerten aus der Vergangenheit bzw. an Baukostendatenbanken. Da die Summe der Baukosten bei den meisten Objekten die mit Abstand größte Kostenposition darstellt, ist es bereits in der Konzeptionsphase eines Projekts von großer Bedeutung, sich einen Überblick über das zu erwartende Kostenvolumen zu verschaffen.[66]

Die Summe der Baukosten setzt sich vor allem aus Folgenden Kosten zusammen:

- die Aufschließungskosten
- die Bauwerkskosten
- die Kosten für Einrichtung
- die Kosten für die Außenanlagen

Zu den Erschließungskosten zählen gemäß ÖNorm B 1801-1 Aufwendungen für die Abwasserentsorgung, die Wasser-, Gas-, Fernwärme- und Stromversorgung. Weiters die Telekommunikation als auch die Verkehrserschließung.[67] Unter den Aufschließungskosten werden gemäß ÖNorm B 1801-1 Aufwendungen für Sicherungsmaßnahmen, Abbruchmaßnahmen aber auch Kosten für das Herrichten der Geländeoberfläche verstanden.[68]

[66] vgl. Schulte K.-W., Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte, 2002, S.245

[67] vgl. ÖNorm B 1801-1

[68] vgl. ÖNorm B 1801-1

Erschließung: Kanalisation, Straßenbau, Beleuchtung			0
Aufschließung: Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telefon			40.000
Abbruchkosten			30.000
Dekontaminationskosten			0
sonstiges (Ersatzpflanzungen)			0
1 Aufschließung	1% der BK		70.000
Baukosten	3.800 m² Nfl.	€ 1.100	4.180.000
Garage	45 Stk.	€ 12.000	540.000
Stellplätze	0 Stk.	€ 0	0
2 - 4 Bauwerkskosten	3.800 m² Nfl.	€ 1.242	4.720.000
5 Einrichtung			0
6 Außenanlagen			50.000
1 - 6 Baukosten			4.840.000

Abbildung 15: Die Baukosten

Quelle: Eigene Darstellung

3.3.3 Honorare, Nebenkosten

Die Annahme der Honorare für Architekten, sonstige Planer, Statiker, Haustechniker etc. basiert einerseits in Abhängigkeit der Bauwerkskosten, da die – zwar nicht mehr EU-konformen – Honorarrichtlinien in der Praxis immer noch Anwendung finden und andererseits aus Erfahrungswerten des Bauträgers. Letzteres gilt auch für die Nebenkosten unter die Aufwendungen für Ausmietungskosten oder z.B. Prozesskosten zu subsumieren wären.

Planungshonorare (Architekt, HT, Statik,…)		450.000
sonstige Gebühren und Abgaben		50.000
Honorare für Gutachter und Sachverständige		200.000
7 Honorare	14% der BK	700.000
Ausmietungskosten		50.000
Prozeßkosten		10.000
8 Nebenkosten	1% der BK	60.000
Risikoaufschlag "höhere Baukosten"	1% der BK	48.400
Risikoaufschlag "unbekannte Bausubstanz"	1% der BK	48.400
"Terminrisiko"		100.000
9 Reserve	4% der BK	196.800
7 - 9 Honorare, Nebenkosten, Reserven	20% der BK	**956.800**

Abbildung 16: Honorare, Nebenkosten

Quelle: Eigene Darstellung

3.3.4 Finanzierungskosten

Unter die Finanzierungskosten fallen vor allem die Kosten für die Fremd- und Eigenkapitalzinsen sowie die Kreditgebühren. In der Literatur wird nicht nachdrücklich die Meinung vertreten, dass kalkulatorische Eigenkapitalzinsen zu veranschlagen sind.[69] Jedoch ist die Kalkulation von EK-Zinsen aus Gründen der wirtschaftlichen Vorsicht aus Sicht des Verfassers dieser Arbeit sinnvoll.
In der dargestellten Bauträgerkalkulation wird von einer FK - Quote von 70% ausgegangen. Für jenes Kapital, das mittels Fremdfinanzierung finanziert wird, werden auch die Kreditgebühren veranschlagt.

Die Einschätzung der kalkulatorischen Höhe des Zinssatzes für die Eigenkapitalverzinsung obliegt dem Projektentwickler. Entsprechend seiner Risikobereitschaft bzw. Risikoaversion ist Basis für die Berechnung der EK-Zinsen der entsprechende Zinssatz alternativer Investitionsmöglichkeiten.

Fremdkapitalzinsen	FK-Quote	**70%**		
Finanzierung Grundkosten		5,5%	26 Monate	134.923
Finanzierung Errichtungskosten		5,5%	18 Monate	169.663
Kreditgebühr		1%	des ges. FK	3.046
Eigenkapitalzinsen	EK-Quote	**30%**		
Finanzierung Grundkosten		7,0%	26 Monate	74.223
Finanzierung Errichtungskosten		7,0%	18 Monate	92.879
Finanzierungskosten		6%	der GK	474.734

Abbildung 17: Die Finanzierungskosten

Quelle: Eigene Darstellung

3.3.5 Allgemeinkosten

Unter den Allgemeinkosten werden folgende Kostenbereich zusammengefasst:

- Projektmanagement – Fee
- Marketingkosten
- Maklerprovisionen
- Aufwendungen der PG (z.B. Buchhaltung, Wirtschaftsprüfung)
- Regiesatz für verlorene Aufwendungen

[69] vgl. Schulte K.-W., Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte, 2002, S. 246

Die Kalkulation einer Projektmanagement-Fee wird damit begründet, dass das Projektentwicklungsunternehmen Personal – sei es für juristische, technische oder kaufmännische Belange - für die Umsetzung des Projekts bereitstellt um die Bauherrenaufgaben zu erfüllen.

In der ÖNorm ist weiters ebenfalls keine Kostenposition für die Vermarktung des Projekts sowie Maklerprovisionen vorgesehen, was jedoch unablässig erscheint. Die Marketingkosten sollten projektabhängig, entsprechend dem geplanten Marketingplan und erfahrungskonform in der Bauträgerkalkulation eingepreist werden. Inwieweit die Qualität des Marketing-Konzepts bzw. die Handlungen des Projektentwicklers oder exogener Faktoren das Projektergebnis direkt beeinflussen, lässt sich ex post nicht genau feststellen, jedoch sind die durchgeführten Aufwendungen trotzdem dem Projekt zuzurechnen.[70]

Eine weitere Kostenposition die aus Sicht des Verfassers in die Bauträgerkalkulation aufgenommen werden sollte, sind Aufwendungen für die Buchhaltung bzw. Wirtschaftsprüfer, vor allem dann, wenn die Projektentwicklung – sei es ein Neubau oder ein Redevelopment – im Rahmen einer Projektgesellschaft abgewickelt wird.

Ebenfalls nicht in der Darstellung der ÖNorm enthalten sind so genannte „verlorene Aufwendungen“ die aus kaufmännischer Sicht des Projektentwicklungsunternehmens von den in Durchführung begriffenen Projekten getragen werden müssen. Diese „verlorenen Aufwendungen“ können Kosten für Vorstudien, Aquisitionskosten etc. sein, und sollten basierend auf einer realitätsbezogenen Annahme seitens des Projektentwicklers aufgeschlagen werden.

Projektmanagement - Fee		200.000
Marketing		40.000
Maklerprovisionen		100.000
Buchhaltung, Wirtschaftsprüfte, etc.		50.000
Regiekosten für verlorene Aufwendungen	1,0% der EK	57.968
Allgemeinkosten (Marketing, Provisionen, …)	6% der GK	447.968

Abbildung 18: Allgemeinkosten

Quelle: Eigene Darstellung

[70] vgl. Schulte K.-W. / Fischer C., Leistungsprofil und Honorarstrukturen in der Projektentwicklung, 2004, S. 641

3.3.6 Erlöse

Verkaufserlöse

Bei der Annahme der Verkaufskosten müssen bei der Bauträgerkalkulation einerseits Erfahrungswerte einfließen und andererseits vom Bauträger unternehmerische Entscheidungen getroffen werden. Zur Festlegung der Verkaufskosten bedarf es einschlägiger Erfahrung hinsichtlich Markteinschätzung, Konjunkturlage, Verkaufszeitraum etc.
Da der Bauträger auch an Anleger verkauft, der diese z.B. aus Vorsorgegründen weitervermietet, muss in die Bauträgerkalkulation auch die Umsatzsteuerthematik einfließen. Diesbezüglich wird auf Ausführungen auf Seite 46 verwiesen.

Vermietungserlöse

Auch bei der Annahme der Vermietungserlöse sind einschlägige Erfahrungen hinsichtlich Markteinschätzung und Konjunkturlage notwendig.

Zur Darstellung der erzielbaren Vermietungserlöse sind Analysen notwendig, die auf entsprechenden Vergleichsmieten basieren. Diese können durch Recherchen bei Maklerunternehmen, durch Nutzerbefragungen, anhand von Mietpreisspiegeln (z.B. der WKÖ), aber auch aus eigenen Datenbanken bzw. jenen spezialisierter Marktforschungsinstitute, erhoben werden.[71]

Mieterlöse p.a.	3.800 m² Nfl. € 13,50 m² Nfl.	616.000
Leerstand	4% der Mieterlöse	25.000
Mieterlöse p.a.		591.000

Abbildung 19: Die Mieterlöse

Quelle: Eigene Darstellung

[71] vgl. Väth A., 2005, S. 375

3.3.7 Weitere Parameter

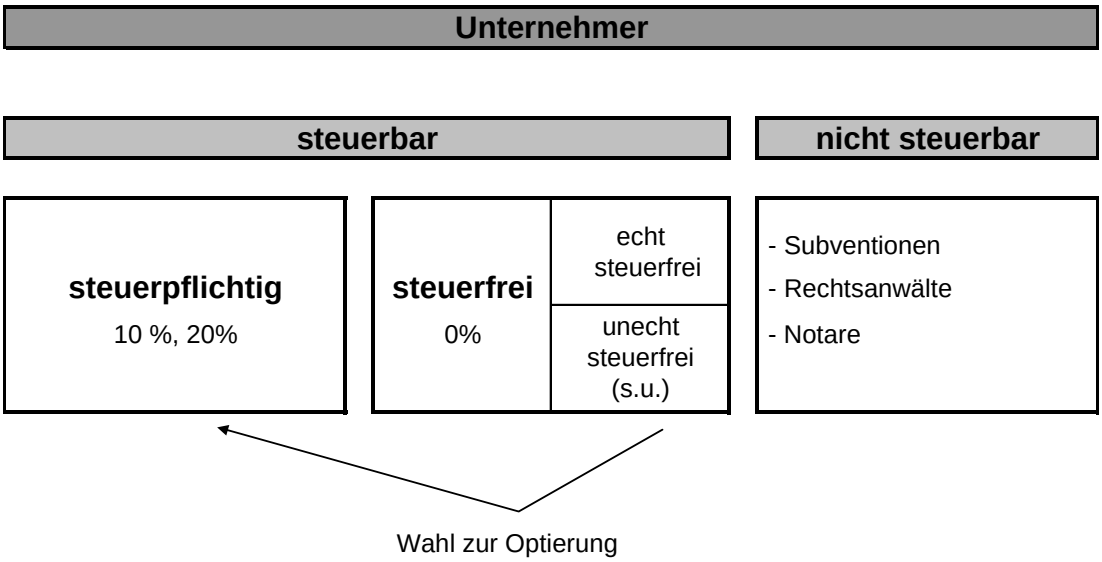
Die Umsatzsteuer

Ob die Umsatzsteuer in der Bauträgerkalkulation als Kostenposition berücksichtigt wird, oder anderes gesagt, ob die Kalkulation brutto oder netto erfolgt, hängt von der Konzeption des Projekts ab.

Beim Verkauf von Wohnprojekten wird in der Regel eine Bruttokalkulation erstellt, da die Wohnungskäufer umsatzsteuerrechtlich als Endverbraucher anzusehen sind. Ausgenommen hievon sind Wohnungen die als Anlageobjekte verkauft und anschließend von dessen Eigentümer vermietet werden. In diesem Fall wird der Eigentümer umsatzsteuerrechtlich als Unternehmer behandelt und ist daher zum Vorsteuerabzug berechtigt, sofern er bei der Vermietung der Wohnung zur Besteuerung der Mietumsätze optiert, d.h. auf die veranschlagten Mieten die Umsatzsteuer aufschlägt und an das Finanzministerium abführt. In diesem Fall ist auch der Bauträger zum Vorsteuerabzug berechtigt und die auf die Projektkosten entfallende Umsatzsteuer ist in der Bauträgerkalkulation lediglich ein Durchlaufposten.[72]

Kaufen bzw. mieten jedoch Unternehmer eine Immobilie, sind diese im Regelfall zum Vorsteuerabzug berechtigt, weshalb in diesem Fall die Kalkulation Netto erfolgt, da auch hier die auf die Projektkosten entfallende Umsatzsteuer lediglich ein Durchlaufposten ist.

[72] vgl. UStG § 6 (1) 16



unecht steuerfrei:

- Kleinunternehmer
- Grundstücksumsätze (20% Ust. wird nur ausgewiesen, wenn der Käufer Vst.-abzugsberechtigt ist.)
- alle Vermietungsumsätze sofern sie nicht mit 20% Ust. vermietet werden. (außer Wohnungen)

Abbildung 20: Die Umsatzsteuer in Abhängigkeit des Endverbrauchers

Quelle: Eigene Darstellung

Der Faktor Zeit

Die Schwierigkeit bei Immobilienprojekten ist, dass die Durchführung eines Projekts zu einem Zeitpunkt beschlossen wird zu dem niemand sagen kann, wie sich die angenommenen Parameter in der Zukunft entwickeln werden. Das gilt sowohl für die Marktentwicklung hinsichtlich der erzielbaren Verwertungserlöse als auch für die Baupreise, die zum Zeitpunkt der Projektentwicklung ebenfalls nur auf Basis von Erfahrungswerten eingeschätzt werden können, als auch für Finanzierungsannahmen.

Der Faktor Zeit hat direkte Auswirkungen auf alle wichtigen kostenwirksamen Faktoren:

- Zinsen: Je länger die Gesamtzeit, desto höher die Zinsenbelastung
- Baukosten: Je länger die Projektentwicklungszeit, desto mehr muss mit Baukostenerhöhungen gerechnet werden (Baukostenindex).

- Marktlage: Je länger die Verwertung, desto mehr Einfluss haben Marktschwankungen [73]

Um den Faktor Zeit auch in der Bauträgerkalkulation zu integrieren, sollte diese unter Berücksichtigung von gewissen Zeitreserven erstellt werden.

Risikoaufschläge

Spitzkopf unterteilt die operativen Risiken unter anderem in folgende Risiken:[74]

Das Qualitätsrisiko
Die geforderte Qualität bei gleichzeitiger Kostensensibilität einzuhalten, ist ein wesentliches Spannungsfeld für den wirtschaftlichen Erfolg eines Projektes das in entsprechender Einschätzung einzupreisen ist.
Das Terminrisiko
Projektverzögerungen sind i.d.R. mit erhöhten Fremdkapitalkosten verbunden und führen somit zu einer geringeren Rentabilität.
Das Kostenrisiko
Schwierigkeiten in der Bausubstanz bzw. im Baugrund die nicht auf einen Auftragnehmer (GU) übergewälzt werden können schmälern das Ergebnis des Bauträgers. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung sollte daher entsprechende Reservepositionen vorsehen.

Entgegen genannter theoretischer Definitionen sei an dieser Stelle noch eine praxisrelevantere Herangehensweise in Hinblick auf die Thematik der Risiken angeführt.

Das Risiko, sprich das Wagnis bzw. die Gefahr, ist mit jeder wirtschaftlichen Tätigkeit verbunden. Man kann Risiken in natürliche (z.B. Sturm- und Brandschäden), technische (z.B. Altlasten, unbekannte Bausubstanz), soziale (z.B. Fluktuation), persönliche (z.B. Krankheit), politische und vor allem Marktrisiken (z.B. Konjunktureinbruch, Brachenrisiko) einteilen.[75]

---

[73] vgl. Kallinger W. / Gartner H. / Stingl W., 2006, S. 69 und 70

[74] Vgl. Spitzkopf, H., 2004, S. 270

[75] vgl. Roberts S., 2007, S. 10 ff

Die klassischen Risikomanagementstrategien sind jene der

- Risikovermeidung
- Risikoübertrag
- Risikotragung

Das Risiko von Sturm- und Brandschäden, als Beispiel für natürliche Risiken, kann gegen eine Versicherungsprämie auf eine Versicherung übertragen werden. Soziale wie persönliche Risiken sind durch geeignete Managementmaßnahmen reduzierbar. Jene Risiken die weder vermieden noch übertragen werden können, sind jedoch in der Bauträgerkalkulation „einzupreisen“:

$$Risiko = E\text{int}rittshäufigkeit * Schadensausmaß$$

Wobei natürlich die Eintrittshäufigkeit von einer subjektiven Annahme ausgeht, die mit dem geschätzten möglichen Schadenausmaß multipliziert wird, die vom jeweiligen Sachgebiet abhängig ist.

Beim Redevelopment sind im Gegensatz zum Neubau in Sinne einer verantwortungsvollen Risikopolitik folgende beispielhafte weiteren Risiken denkbar:

- unbekannt Bausubstanz
- erhöhtes Terminrisiko
- Altlasten
- Schwer einschätzbare Baukosten bei denkmalgeschützten Objekten
- etc.

Finanzierungsrisiko

Das Finanzierungsrisiko zählt zu den Hauptrisiken einer Projektentwicklung, da aufgrund der i.d.R. unzureichenden Eigenkapitalausstattung der Projektgesellschaften die Durchführung der Entwicklung an die Bereitstellung erheblicher Fremdkapitalmittel geknüpft ist.[76]

---

[76] vgl. Bone-Winkel St. / Rottke N. / Schulte K.-W., 2002, Grundlagen der Projektentwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, S.52

Projektentwicklungsgesellschaften werden vor allem deshalb gegründet um das Projektentwicklungsrisiko in eigenständigen Gesellschaften auszugliedern und so das Rating der Muttergesellschaft gemäß Basel II nicht zu gefährden.
Somit setzt sich der Projektentwickler mit einem hohen Fremdkapitalanteil an der Gesamtinvestitionssumme einem außerhalb seines Einflussgebietes liegenden Zinsänderungsrisikos aus. [77]

Risikoaufschlag "höhere Baukosten"	1% der BK	48.400
Risikoaufschlag "unbekannte Bausubstanz"	1% der BK	48.400
"Terminrisiko"		100.000
9 Reserve	4% der BK	196.800

Abbildung 21: Reserven

Quelle: Eigene Darstellung

Nachdem nun alle Aufwands- wie Erlöskomponenten erläutert wurden, ergibt sich eine Gesamtdarstellung einer Bauträgerkalkulation. In der Praxis ist die Bauträgerkalkulation ein Berechnungsschemata, das sich jeder Bauträger gemäß seinen Anforderungen definiert.

[77] vgl. Bone-Winkel St. / Rottke N. / Schulte K.-W., 2002, Grundlagen der Projektentwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, S.52

Kaufpreis Grund bzw.Bestandsobjekt		4.850 m²	€ 300	1.455.000
Grunderwerbssteuer		3,5%	vom Kaufpreis	50.925
Eintragungsgebühr ins Grundbruch		1,0%	vom Kaufpreis	14.550
Kosten für den Notariatsakt (geschätzt)		0,2%	vom Kaufpreis	2.910
Maklerprovision		3,0%	vom Kaufpreis	43.650
0 Grundkosten		4.850 m²	€ 323	1.567.035
		3.800 m²	€ 412	
Erschließung: Kanalisation, Straßenbau, Beleuchtung				0
Aufschließung: Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telefon				40.000
Abbruchkosten				30.000
Dekontaminationskosten				0
sonstiges (Ersatzpflanzungen)				0
1 Aufschließung		1%	der BK	70.000
Baukosten		3.800 m² Nfl.	€ 1.100	4.180.000
Garage		45 Stk.	€ 12.000	540.000
Stellplätze		0 Stk.	€ 0	0
2 - 4 Bauwerkskosten		3.800 m² Nfl.	€ 1.242	4.720.000
5 Einrichtung				0
6 Außenanlagen				50.000
1 - 6 Baukosten				4.840.000
Planungshonorare (Architekt, HT, Statik,…)				450.000
sonstige Gebühren und Abgaben				50.000
Honorare für Gutachter und Sachverständige				200.000
7 Honorare		14%	der BK	700.000
Ausmietungskosten				50.000
Prozeßkosten				10.000
8 Nebenkosten		1%	der BK	60.000
Risikoaufschlag "höhere Baukosten"		1%	der BK	48.400
Risikoaufschlag "unbekannte Bausubstanz"		1%	der BK	48.400
"Terminrisiko"				100.000
9 Reserve		4%	der BK	196.800
7 - 9 Honorare, Nebenkosten, Reserven		20%	der BK	**956.800**
1 - 9 Errichtungskosten				**5.796.800**
0 - Gesamtkosten				**7.363.835**
Projektmanagement - Fee				200.000
Marketing				40.000
Maklerprovisionen				100.000
Buchhaltung, Wirtschaftsprüfte, etc.				50.000
Regiekosten für verlorene Aufwendungen		1,0%	der EK	57.968
Allgemeinkosten (Marketing, Provisionen, …)		6%	der GK	447.968
Fremdkapitalzinsen	FK-Quote	**70%**		
Finanzierung Grundkosten		5,5%	26 Monate	134.923
Finanzierung Errichtungskosten		5,5%	18 Monate	169.663
Kreditgebühr		1%	des ges. FK	3.046
Eigenkapitalzinsen	EK-Quote	**30%**		
Finanzierung Grundkosten		7,0%	26 Monate	74.223
Finanzierung Errichtungskosten		7,0%	18 Monate	92.879
Finanzierungskosten		6%	der GK	474.734
Gesamtsinvesstitionskosten (GIK)				**8.286.537**

Mieterlöse p.a.	3.800 m² Nfl.	€ 13,50 m² Nfl.	616.000
Leerstand	4%	der Mieterlöse	25.000
Mieterlöse p.a.			591.000

Anfangsrendite	7,13%

Abbildung 22: Die Bauträgerkalkulation (Anfangsrendite)

Quelle: Eigene Darstellung

3.4 Die Ergebnisdarstellung

Eine standardisierte oder allgemein gültige Form das Ergebnis einer Investition in der Immobilienwirtschaft darzustellen existiert nicht. Ähnlich wie der Aufbau der Bauträgerkalkulation von Bauträger zu Bauträger variiert, gibt es auch bei der Darstellung des Ergebnisses, sprich der Rendite, unterschiedliche Ansätze. Da für die Darstellung der Bauträgerkalkulation eine statische Methode gewählt wurde, wird die statische „Anfangsrendite“ ausgewiesen.

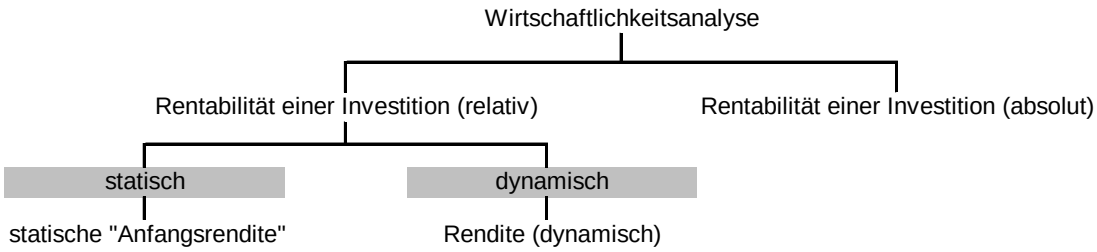


Abbildung 23: Wirtschaftlichkeitsanalysen und deren Ergebnisse

3.4.1 Die Ergebnisdarstellung der statischen Methoden

Wird der Erfolg einer Investition absolut berechnet, so wird der Gewinn als Differenz zwischen sämtlichen Erlösen und sämtlich angefallen Kosten ermittelt. Wird der Erfolg der Investition relativ berechnet, so wie in obiger Darstellung, dann wird eine Erfolgsgröße, z.B. der Gewinn, einer Aufwandsgröße gegenübergestellt. Die Aufwandsgröße kann beispielsweise das eingesetzte Eigen- oder Fremdkapital sein bzw. wieder sämtlich angefallenen Kosten. Das Ergebnis wird hier nicht als absolute Größe, sondern als Rentabilität in Prozent ausgedrückt.[78]

$$Gewinn = Erlös - Aufwand \qquad \textit{(absolut)}$$

$$\mathrm{Re}\,ndite = \frac{Erfo\lg sgröße}{Aufwandsgröße} \qquad \text{(relativ in \%)}$$

In der Bauträgerkalkulation auf Seite 51 wird die Anfangsrendite ausgewiesen. Das heißt, dass weder künftige Indexanpassungen, noch künftige

[78] vgl. Brauer K.-U.; 2006c, S.440

Instandhaltungsaufwendungen, noch Kapitalstrukturen bzw. steuerliche Thematiken eines potenziellen Investors berücksichtigt werden.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (GIF)[79] hat versucht übersichtliche Darstellungen bzw. einfache Definitionen für bestimmte Rendite Begriffe zu definieren. So stellt die Anfangsrendite die bei einer Investition gegebene Rendite mit den objektbezogenen Erwerbskosten dar, wobei marktübliche Ansätze verwendet werden. Individuelle Strukturen eines spezifischen Investors bleiben jedoch ebenso wie die Finanzierungsstrukturen und die steuerlichen Aspekte unberücksichtigt.[80]

3.4.2 Die Ergebnisdarstellung der dynamischen Methoden

Berechnet wird die Rendite auf Basis der Methode des internen Zinsfußes.[81] Hinsichtlich der Methodik und Darstellungsvariante – in grob vereinfachter Form – wird auf Seite 35 verwiesen.

[79] vgl. GIF e.V., 2007, S.9

[80] vgl. GIF e.V., 2007, S.9

[81] vgl. Brauer, 2006c, S.441

4 Rechnet sich das Redevelopment

Grundsätzlich wurden in obiger Ausführung all jene Punkte angesprochen, die Auswirkungen auf die Bauträgerkalkulation eines Redevelopments haben können. Neben all jenen Kosten- und Erlöspositionen, die in jede Bauträgerkalkulation Eingang finden zählen hiezu vor allem die Thematik der Inanspruchnahme von Fördermitteln, die aufgrund der günstigeren Finanzierungsvoraussetzungen nicht außer Acht zu lassen ist.
Ebenfalls wurde die steuerliche Thematik, mit all ihren Spezialregelungen erläutert. Schließlich ist es von erheblicher Bedeutung die Planung der Absetzung für Abnutzung (Afa) und somit die Ergebnissituation planen zu können. Da sowohl der Denkmalschutz, wiederum die Förderungs- und Subventionsthematik aber auch die Verpflichtungen zur Instandhaltung Einfluss auf die Abschreibungsmöglichkeiten haben wurden diese abgehandelt.

Vorallem die explizit erwähnten Faktoren der Finanzierung und Steuern finden vor allem in dynamisch gerechneten Bauträgerkalkulationen genaue Beachtung. Im Rahmen dieser Arbeit wird jedoch auch hier zur vereinfachten Übersicht die statische Kalkulation dargestellt. Einige Punkte der Developerrechnung werden nun herausgegriffen, da sie bei Durchführung eines Redevelopments von üblichen Kennzahlen und –größen abweichen könnten. Diese Punkte bzw. Positionen sind in Abbildung 24 farblich dargestellt, um zu zeigen welche Positionen der Bauträgerkalkulation beim Redevelopment einer Immobilie im Gegensatz zum Neubau zur Erhöhung der Rendite bzw. zur Senkung der Rendite beitragen. Welchen Einfluss die einzelnen Positionen im Detail auf die Bauträgerkalkulation haben, ist natürlich projektabhängig, weshalb die angeführten Zahlen wiederum nur als Rechenbeispiel dienen sollen.

4.1 Komponente Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbsteuer fällt an, wenn ein Eigentümerwechsel stattfindet. Für den Bauträger bzw. Investor macht es jedoch einen erheblichen Unterschied, eine „grüne Wiese“ zu kaufen, auf dessen Basis der Verkehrswert ermittelt wird, oder ein Bestandsobjekt zu erwerben, in dessen Berechnung der Grunderwerbsteuer nicht

nur der Verkehrswert der Liegenschaft sondern zusätzlich auch der Verkehrswert des Bestandsobjektes einfließt.
Im Falle der Grunderwerbsteuer wurde diese Position farblich dargestellt, da die Bemessungsgrundlage beim Erwerb eines Bestandsobjekts – sofern ein Eigentümerwechsel überhaupt stattfindet – höher ist als im Vergleich zur „grünen Wiese“.

4.2 Komponente Bau- und Baunebenkosten

Die Baukosten eines Redevelopments sollten jedenfalls unter jenen eines Neubaus liegen, da die Kostenkomponente für die tragende Struktur nicht wiederholt anfällt. Diese Thematik wurde auf Seite 22 abgehandelt. Aufgrund möglicher komplexer Strukturen, die vor allem die Planer fordern kann es zu erhöhten Bau- und Baunebenkosten kommen. In wie weit diese Summen einander aufwiegen ist wiederum projektabhängig.
Jedenfalls ist damit zu rechnen, dass die Baukostenkenngrößen die für die Durchführung eines Neubauprojekts vor allem in der Konzeptionsphase in die Bauträgerkalkulation einfließen unbrauchbar sind. Schließlich sind beim Redevelopment besondere technische Anforderungen gegeben. Beispielhaft seien hier die nachträgliche Durchführung von brandschutztechnischen Maßnahmen, die nachträgliche Durchführung von energieeffizienten Maßnahmen aber auch jene für erweiterte Sicherheitsmaßnahmen genannt.
Da all diese besonderen technischen Herausforderungen auch mit einer detaillierten bzw. aufwendigeren Planungsarbeit Hand in Hand gehen, ergeben sich zwangsläufig höhere Aufwendungen für Architekten, Haustechnikplaner und vor allem Statiker.

4.3 Komponente Finanzierungskosten

Erwägt ein Projektentwickler ein Redevelopment durchzuführen sind alternative Finanzierungsmöglichkeiten anzudenken. Diesbezüglich eröffnet sich die Möglichkeit die Förderwürdigkeit in Entsprechung der jeweiligen Landesgesetze zu prüfen. Vor allem im Bereich der Wohnungssanierungen aber der auch im Bereich der energetischen Verbesserungsmaßnahmen gibt es weitreichende Fördermaßnahmen der einzelnen Länder.

4.4 Komponente Verkaufs- bzw. Vermietungserlöse

Während bei Neubauten die Möglichkeit besteht das Objekt entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, gemäß den architektonischen Trends und den Wünschen des Nutzers adäquat zu bauen, besteht diese Möglichkeit bei einer Restrukturierung in vollem Umfang nicht.

Vorgegebene Raumkonfigurationen, fehlende Stellplatzmöglichkeiten, energieintensive Bauweisen sind nur einige Beispiele dafür, dass es selbst nach erfolgreicher Sanierung Punkte geben kann, für deren Akzeptanz eine gewisse Kompromissbereitschaft des Käufers bzw. Mieters vorhanden sein muss, die durch entsprechende Preisgestaltung erst ermöglicht bzw. geschaffen wird.

Die Aussage soll aber nicht generell bedeuten, dass sanierte Objekte geringere Erlöse erzielen als Neubauten.

Ganz im Gegenteil. Vor allem Objekte mit Geschichte können gerade deswegen und aufgrund ihres erhöhten Bekanntheitsgrades zu höheren Verkaufspreise verwertet werden.

4.5 Risikokomponenten

Zum einen hat der Projektentwickler mögliche Risiken, seien sie in der Baustruktur, in rechtsverbindlichen Verträgen oder wo auch immer begründet, aufgrund einer Due Diligence, die beim Ankauf eines Redevelopmentobjekts zur Durchführung empfohlen wird, in der Bauträgerkalkulation einzupreisen.

Andererseits wird es bei der Umsetzung Unvorhergesehenes geben, welches bereits vorab ebenfalls der Kostenseite zuzuschlagen wäre. Vereinfacht gesprochen sollte man vor allem die drei Projektrisiken wie Kostenrisiko, Terminrisiko und Qualitätsrisiko darstellen.

4.6 Psychologische / Mediale Komponente

Redevelopment schafft ein Spannungsfeld zwischen der städtebaulichen Notwendigkeit zur Vorbeugung von Zersiedelung, regionalwirtschaftlichen Zielvorstellungen, ökologischen Zielen und einzelwirtschaftlichen Zielsetzungen der Projektentwickler sowie der Nutzer. Der Aufbruch bestehender Strukturen bedingt im Vergleich zu Tätigkeiten auf der grünen Wiese eine höhere Beteiligung der

Öffentlichkeit, weil in der öffentlichen Wahrnehmung die Immobilie untrennbar mit der ehemaligen Nutzung gekoppelt ist.[82]

So werden Bürgerinitiativen und Agenden gegründet, sodass der Projektentwickler neben der Problematik der Bewältigung der Altlasten auf einem Grundstück auch noch mit medialen bzw. psychologischen Gegenwind zu kämpfen hat.

Diese Komponente sollte bei der angesetzten Projektdauer und somit bei der Veranschlagung der Projektfinanzierungskosten und / oder der Risikoaufschläge Berücksichtigung finden.

[82] vgl. Pfnür A., 2004, S.185

			netto
Kaufpreis Grund bzw.Bestandsobjekt	4.850 m²	€ 300	1.455.000
Grunderwerbssteuer	3,5%	vom Kaufpreis	50.925
Eintragungsgebühr ins Grundbruch	1,0%	vom Kaufpreis	14.550
Kosten für den Notariatsakt (geschätzt)	0,2%	vom Kaufpreis	2.910
Maklerprovision	3,0%	vom Kaufpreis	43.650
0 Grundkosten	4.850 m²	€ 323	1.567.035
	3.800 m²	€ 412	
Erschließung: Kanalisation, Straßenbau, Beleuchtung			0
Aufschließung: Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telefon			40.000
Abbruchkosten			30.000
Dekontaminationskosten			0
sonstiges (Ersatzpflanzungen)			0
1 Aufschließung	1% der BK		70.000
Baukosten	3.800 m² Nfl.	€ 1.100	4.180.000
Garage	45 Stk.	€ 12.000	540.000
Stellplätze	0 Stk.	€ 0	0
2 - 4 Bauwerkskosten	3.800 m² Nfl.	€ 1.242	4.720.000
5 Einrichtung			0
6 Außenanlagen			50.000
1 - 6 Baukosten			4.840.000
Planungshonorare (Architekt, HT, Statik,…)			450.000
sonstige Gebühren und Abgaben			50.000
Honorare für Gutachter und Sachverständige			200.000
7 Honorare	14% der BK		700.000
Ausmietungskosten			50.000
Prozeßkosten			10.000
8 Nebenkosten	1% der BK		60.000
Risikoaufschlag "höhere Baukosten"	1% der BK		48.400
Risikoaufschlag "unbekannte Bausubstanz"	1% der BK		48.400
"Terminrisiko"			100.000
9 Reserve	4% der BK		196.800
7 - 9 Honorare, Nebenkosten, Reserven	20% der BK		**956.800**
1 - 9 Errichtungskosten			**5.796.800**
0 - Gesamtkosten			**7.363.835**

Projektmanagement - Fee				200.000
Marketing				40.000
Maklerprovisionen				100.000
Buchhaltung, Wirtschaftsprüfte, etc.				50.000
Regiekosten für verlorene Aufwendungen		1,0%	der EK	57.968
Allgemeinkosten (Marketing, Provisionen, …)		6%	der GK	447.968
Fremdkapitalzinsen	FK-Quote	**70%**		
Finanzierung Grundkosten		5,5%	26 Monate	134.923
Finanzierung Errichtungskosten		5,5%	18 Monate	169.663
Kreditgebühr		1%	des ges. FK	3.046
Eigenkapitalzinsen	EK-Quote	**30%**		
Finanzierung Grundkosten		7,0%	26 Monate	74.223
Finanzierung Errichtungskosten		7,0%	18 Monate	92.879
Finanzierungskosten		6%	der GK	474.734
Gesamtsinvesstitionskosten (GIK)				**8.286.537**

Mieterlöse p.a.	3.800 m² Nfl.	€ 13,50 m² Nfl.	616.000
Leerstand	4%	der Mieterlöse	25.000
Mieterlöse p.a.			591.000

Anfangsrendite	7,13%

Abbildung 24: Redevelopment – und die Auswirkungen auf die BT-Kalkulation

5 Aktuelle Themen

In der Praxis ist der Bauträger laufend mit Gesetzesänderungen konfrontiert, die nicht unerhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis eines Investments haben. An dieser Stelle seien daher Themen erwähnt, die gerade im Laufe des vergangenen Jahres Interesse auf sich gezogen haben, vor allem weil diese die Kalkulationen beeinflussen, wenn nicht gar auf den Kopf stellen können.

5.1 Dachgeschossausbauten

Mit 31. März 2008 wurde von der MA 37 – Baupolizei Gruppe S ein Merkblatt unter dem Titel „Statische Vorbemessung“ veröffentlicht. Dieses Merkblatt hat zum Ziel die Bewilligungsverfahren zu vereinheitlichen, da die Interpretation der einschlägigen Normen (ÖNorm B 4015) und Bestimmungen von Stellen der MA 37 unterschiedlich waren.
Im Anhang D2 der ÖNorm B 4015 ist festgeschrieben, dass bauliche Maßnahmen den ursprünglichen Bauzustand des bestehenden Gebäudes nicht verschlechtern dürfen, auch nicht in Bezug auf die Horizontalkräfte. Im Bedarfsfall sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu setzten. Für einen Umbau oder den Dachgeschoßausbau in Leichtbauweise ohne maßgeblichen Zusatz an Masse sind keine Nachweise der Ableitung der Erdbebenkräfte über den Bestand zu führen.

Beim Dachgeschoßausbau ist daher zu klären, ob es sich um eine unmaßgebliche Änderung oder um eine maßgebliche Änderung handelt.
Eine unmaßgebliche Änderung liegt dann vor, wenn maximal 1 ½ weitere Geschosse errichtet werden und die zusätzliche Masse maximal 720 kg / m² - i.S. des "Dachbodenausbaues leicht“- beträgt. Zur Beurteilung des Bauzustandes des Bestandsgebäudes ist ein Ingenieurbefund notwendig.
Das Merkblatt nimmt unter Pkt. 4.3 auch eindeutig Bezug auf die so genannten Gründerzeithäuser, wonach bauliche Maßnahmen zu keiner Verschlechterung des ursprünglichen Bauzustandes führen dürfen. Die praktische Anwendung geht soweit, dass nicht nur das Entfernen der Zwischenwände, sondern selbst das Schwächen des Querschnitts durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Praktisch heißt das die Konzeption von Stahlrahmen um die ursprüngliche aussteifende

Funktion der Zwischenwände wieder herzustellen. Diese statische Maßnahme ist selbst bei Durchführung bzw. Verlegung von Türdurchbrüchen vorzusehen, was bei Sanierungsvorhaben praktisch immer vorkommt. Einen positiven Ingenieurbefund zu erhalten ist daher derzeit schwierig.

Eine maßgebliche Änderung liegt dann vor, wenn im Zuge des Dachgeschossausbaues eine erhebliche Lasterhöhung oder eine maßgebliche Volums- oder Nutzflächenvergrößerung vorliegt. Zur Bewilligung muss den aktuellen Sicherheitsbestimmungen der EN 1998-1 entsprochen werden. Die würde in der Praxis bedeuten, dass Decken und Fundamente des Bestandsgebäudes verstärkt werden müssten, um das Haus auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen. Da diese Maßnahmen unwirtschaftlich als auch technisch sehr aufwendig sind, kann man ausgehend von der heutigen Interpretation der Erdbebennorm sagen, dass kaum Dachgeschossausbauten mit maßgeblichen Änderungen bewilligt bzw. durchgeführt werden.[83]

Diese Auslegung der Wiener Bauordnung hat vor allem zur Folge, dass bereits projektierte Bauvorhaben mangels Rentabilität nicht zur Umsetzung gelangen.

5.2 Das Bauträgervertragsgesetz

Ein weiteres Thema, dass an dieser Stelle erwähnt sei, ist die BTVG Novelle 2008, da diese in der praktischen Handhabung ebenfalls Auswirkungen auf die Bauträgerkalkulation hat.

Bei der Ermittlung der Finanzierungskosten muss der Bauträger Annahmen treffen, wann die Verwertungseinheiten verkauft bzw. vermietet werden. Im Falle des Verkaufs muss entschieden werden, welches „Ratenmodell“ nach dem BTVG gewählt wird. Seit der BTVG Novelle 2008 stehen folgende „Ratenmodelle“ zur Verfügung;

Ratenplan A, gemäß §10 Abs. 2 BTVG:
15% bei Baubeginn augrund einer rechtsgültigen Baubewilligung

[83] vgl. ÖNorm B 4015 bzw. das Merkblatt der MA 37 S gemäß Anhang

35% bei Fertigstellung Rohbau und Dach
20% bei Fertigstellung Rohinstallation
12% bei Fertigstellung der Fassade und der Fenster
12% bei Bezugsfertigstellung bzw. vorzeitiger Übergabe
4% bei Fertigstellung der Gesamtanlage
2% nach Ablauf von drei Jahren nach Übergabe (oder Garantie)
Diesen Ratenplan kann der Bauträger wählen, wenn er dem Erwerber eine Zusatzgarantie im Sinne § 9 Abs. 4 übergibt.

Ratenplan B, gemäß § 10 Abs. 2 BTVG:
10% bei Baubeginn augrund einer rechtsgültigen Baubewilligung
30% bei Fertigstellung Rohbau und Dach
20% bei Fertigstellung Rohinstallation
12% bei Fertigstellung der Fassade und der Fenster
17% bei Bezugsfertigstellung bzw. vorzeitiger Übergabe
9% bei Fertigstellung der Gesamtanlage
2% nach Ablauf von drei Jahren nach Übergabe (oder Garantie)
Bei Wahl dieses Ratenplanes muss der Bauträger dem Erwerber keine Zusatzgarantie im Sinne § 9 Abs. 4 bieten.

Neben dem zu leistenden Kaufpreis sind gemäß BTVG neu jedoch auch sämtliche Sonderwünsche, die einen Schwellenwert von EUR 150 / m² überschreiten ebenfalls zu besichern.

In die Bauträgerkalkulation des Bauträgers sollte somit auch einfließen, dass die Garantie zur Besicherung der letzten Kaufpreisrate in Höhe von 2% des Gesamtkaufpreises ebenfalls Geld kostet. Ebenso wie die durch die durch diese neue Regelung entstandene komplizierte Abwicklung im Zusammenhang mit den Ratenplänen.

6 Schlussfolgerungen

Das Redevelopment von Bestandsimmobilien ist eine interdisziplinäre Aufgabe, die sowohl technische, wirtschaftliche wie rechtliche Aspekte in allen Facetten zu berücksichtigen hat. Im Rahmen dieser Arbeit wurden die Parameter, die Einfluss auf die Bauträgerkalkulation haben, positionsweise abgehandelt.

Die Bauträgerkalkulation bildet zum einen Aufwendungen und zum anderen Erlöse ab. In der Literatur wird darauf verwiesen, dass sich die Darstellung der Aufwendungen an der Gliederung der ÖNorm B 1801-1 zu orientieren hat. Jedoch fehlen nach Ansicht des Verfassers dieser Arbeit einige Aufwandspositionen um die Darstellung zu komplettieren. Diese Kostenpositionen, wie Aufwendungen für das Projektmanagement, Marketingaufwendungen, Maklerhonorare, sogenannte „verlorene Aufwendungen“ aber auch die Eigenkapitalverzinsung werden ebenfalls zur Vervollständigung in die Bauträgerkalkulation aufgenommen. Die Einschätzung der kalkulatorischen Höhe des Zinssatzes für die Eigenkapitalverzinsung obliegt dem Projektentwickler und ist in Abhängigkeit seiner Risikobereitschaft vorzunehmen. Auch die anderen Kostenpositionen sind sehr projektabhängig in entsprechender Einschätzung einzupreisen. So ergibt sich ein prinzipielles Schemata, das ein Bauträger für jedwedes Vorhaben heranziehen kann.

Besondere Aufmerksamkeit bei der Durchführung eines Redevelopments verdienen jedoch folgende Kosten- bzw. Erlöspositionen einer Bauträgerkalkulation:

Vor allem die Bauwerkskostensätze sind aufgrund der differenzierten Herangehensweise an ein Projekt zu überdenken. In wie weit sind Kostenpositionen nicht zu berücksichtigen, wie z.B. Aufschließungskosten. Welche Auswirkungen haben auf der anderen Seite die erhöhten technischen Anforderungen auf die Bauwerkskosten?

Weiters ist zu evaluieren, welche weiteren Sonderfachleute bei der Projektumsetzung bzw. Steuerung notwendig sind und welche Auswirkungen diese Notwendigkeiten auf die Kostenpositionen der Honorare und Nebenkosten haben. Beispielhaft seien hier Sonderfachleute für die Statik und die Beurteilung der Bausubstanz genannt.

Sehr spezifische Themen beim Redevelopment sind die steuerlichen Aspekte. Zum Bespiel ist bei neu erworbenen Gebäuden die steuerliche Behandlung vom Bauzustand des Gebäudes anhängig. So werden bei baufälligen Gebäuden die Abbruchkosten und der Restbuchwert den Wert des Grund und Bodens

zugeschlagen und aktiviert. Bei neu erworbenen, noch benutzbaren Gebäuden ist jedoch noch unklar, ob die Kosten im Rahmen der Herstellungskosten zu aktivieren oder sofort steuerlich absetzbar sind. Ein anderes relevantes Thema ist die beschleunigt Abschreibung der Herstellungskosten über 10 Jahre, die i.S. des Denkmalschutzes getätigt wurden.

Ein weiteres relevantes Thema bei der Durchführung eines Redevelopments ist die Inanspruchnahme von Fördermitteln. Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) fördert u.a. die durchgreifende, einheitliche Sanierung eines zur Gänze bestandsfreien Gebäudes, gegebenenfalls inkl. Aufstockung, Zubau und Dachbodenausbau. Sowohl Förderungsdarlehen als auch Annuitätenzuschüsse haben natürlich direkte Auswirkung auf das noch verbleibende zu finanzierende Volumen und somit direkten Einfluss auf das Ergebnis einer Bauträgerkalkulation.

Unerlässlich ist das Vorsehen von Risikoaufschlägen, da sich bei Bestandsobjekten Tatsachen ergeben können, die während der Projektierungsphase noch nicht absehbar waren. Diese Aufschläge sollten vor allem die Themen Kosten-, Qualitäts- und Terminrisiko abdecken. Die Schwierigkeit bei der Restrukturierung von Bestandsobjekten besteht nämlich darin, dass eine größere Anzahl von Parametern ungewiss ist, die direkte Auswirkung auf alle wichtigen kostenwirksamen Faktoren haben. Vor allem der Faktor Zeit ist eine der größten Risikopositionen, da eine längere Gesamtentwicklungszeit eine höhere Zinsbelastung, höhere Baukosten aber auch geänderte Marktverhältnisse bedeutet.

Auch die Erfahrungswerte der Erlöse hat der Projektentwickler bei der Durchführung eines Redevelopements zu überdenken. Schließlich sind vorgegebene Raumkonfigurationen, energieintensive Bauweisen, etc. Punkte für deren Akzeptanz der Mieter bzw. Investor einen gewissen Preisnachlass verlangt. Außerdem schafft ein Redevelopment oft ein Spannungsfeld verschiedener Interessensgruppen, wie z.B. Nutzer, Anrainer oder wirtschaftlich Tätige. Der Aufbruch bestehende Strukturen bedingt im Vergleich zu Bautätigkeiten auf der grünen Wiese oft eine höhere Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese Tatsache kann Marketingtechnisch von Vor- aber auch von Nachteil sein.

Dies seien beispielhafte Positionen einer Bauträgerkalkulation die bei Durchführung eines Redevelopments höher aber auch geringer im Vergleich zu einem Neubau sein können.

Ergebnis dieser Arbeit sollte nicht sein, die eine oder andere Herangehensweise an eine Projektentwicklung zu favorisieren. Es sollte lediglich eine Sensibilität für jene

Kosten- und Erlöspositionen einer Bauträgerkalkulation geschaffen werden, die bei der Durchführung eines Redevelopments notwendig ist.
Die Relevanz des abgehandelten Themas wird seitens des Verfassers als hoch eingeschätzt. Schaut man sich alleine die Wiener Baustruktur an, so erkennt man, dass sowohl die Gründerzeitbauten, als auch die Bauten der Vor- und Nachkriegsjahre und selbst die Objekte, die in den Sechsziger- und Siebzigerjahren errichtet wurden objektbezogen hohe Leerstandsraten aufweisen. Die Gründe hierfür liegen in der eingeschränkten Nutzungsadäquanz, mangelnder Instandhaltung, unprofessionellem Mietvertragsmanagement und / oder verschlechterter Standortqualität. Zur Folge wird diese Tatsache haben, dass sich Bauträger vermehrt auf die Restrukturierung von Bestandsobjekten konzentrieren werden, zumal vor allem in Wien die innerstädtischen Liegenschaftsreserven immer knapper werden. Die erschwerten Auflagen für die Genehmigung eines Dachgeschossausbaus, zurückzuführen auf das Merkblatt der MA 37, haben dieser Entwicklung – hoffentlich nur – kurzfristig einen Abbruch getan. Entgegen den „bremsenden“ Aktivitäten der Baubehörde hat die Förderstelle erkannt, dass für eine nachhaltige Stadterneuerung auch die förderrechtlichen Maßstäbe angepasst werden müssen.
Ob ein Redevelopment einem Neubau gegenüber der Vorzug zu geben ist oder nicht lässt sich abschließend nicht einfach auf einen Punkt bringen. Wirtschaftliche Gründe, Motive die in der Unternehmensstrategie liegen, aber auch die Standortqualität können Gründe für ein Redevelopment sein. Bevor man nämlich eine Projektentwicklung auf der „grünen“ Wiese in Betracht zieht, sollte die Standortqualität näher betrachtet werden, die durch die Neuentwicklung möglicher Weise substituiert wird. Aber auch rechtliche Gründe wie die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen bzw. Denkmalschutzvorschriften können Auslöser zur Durchführung einer Restrukturierung sein. Oft verhindern die Vorschriften des Denkmalschutzes nämlich einen Abriss und machen so das Redevelopment zur einzig gangbaren Alternative.

Wie bereits erwähnt, sollte das Ziel dieser Arbeit sein, zum einen ein Schemata für eine Bauträgerkalkulation zu erarbeiten die für jedwede Projektentwicklung herangezogen werden kann und anderseits eine Sensibilität für jene detaillierter zu betrachtenden Kosten- und Erlöspositionen zu vermitteln, die bei der Überlegung zur Durchführung eines Redevelopments notwendig ist. Ob schlussendlich die Projektentwicklung auf der „grünen Wiese“ oder das Redevelopment zur Ausführung

kommt, ist natürlich projektabhängig und liegt in der Entscheidungskompetenz des Projektentwicklers. Allerdings sind mögliche Alternativen zur Vermeidung von Zersiedelung allemal eine Kalkulation wert!

Kurzfassung

Es gibt viele Gründe die Auslöser sind einen Projektentwickler über die Durchführung eines Redevelopments, oder anders gesagt die Restrukturierung und Sanierung der Bausubstanz, nachdenken lassen. Hierzu zählen vor allem wirtschaftliche Gründe, unternehmensstrategische Motive, aber vor allem der Lebenszyklus einer Immobilie. Einem vollständigen Leertand der Immobilien kann i.d.R. nur durch Redevelopment bzw. durch Abriss begegnet werden. Aber auch die Standortqualität und rechtliche Bestimmungen wie die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen bzw. denkmalschutzrechtlichen Auflagen sind Motive zur Durchführung eines Redevelopments. Doch welchen Einfluss haben die besonderen Probleme der Planens, Entwickelns und Bauens im Bestand auf die Bauträgerkalkulation.

Bevor hierauf jedoch näher eingegangen wird, erfolgt eine Erläuterung wie die Bauträgerkalkulation prinzipiell aufgebaut ist. Es wird sowohl die statische, die dynamische als auch die moderne Projektentwicklungsrechnung aus theoretischer Sicht vorgestellt. Im Rahmen dieser Arbeit sind beispielhafte Bauträgerkalkulationen jedoch statisch gerechnet.

Im folgenden Kapitel werden die Unterschiede einer üblichen Bauträgerkalkulation zu jener Kalkulation für ein Redevelopment in Entsprechung der Gliederung der Bauträgerkalkulation erläutert.

Für die Baukosten kann man z.B. sagen, dass übliche Neubaukostenschlüssel nicht anzuwenden sind, da bei der Veranschlagung der Bauwerkskosten Erschwernisse zu berücksichtigen sind. Schließlich ist eine bestehende Bausubstanz zu analysieren und bei gegebenen Rahmenbedingungen zu rekonstruieren. Dies hat natürlich auch Auswirkung auf die Aufwandspositionen der Honorare und Nebenkosten. Bei der Durchführung eines Redevelopments ergeben sich zusätzlich Möglichkeiten der steuerlichen Optimierung aber auch der Inanspruchnahme der Fördermittel. Auch auf diese Punkte wird im Rahmen dieser Arbeit näher eingegangen. In Abhängigkeit der genannten Punkte ergibt sich somit das zu finanzierende Volumen. Bei der Restrukturierung eines Bestandobjektes sind vor allem Risikopositionen vorzusehen, die z.B. eventuelle Mehraufwendungen aufgrund der unbekannten Bausubstanz oder aber auch z.B. das erhöhte Terminrisiko

abdecken. Erlösseitig muss der Bauträger wie gehabt seine Erfahrungswerte einfließen lassen bzw. unternehmerische Entscheidungen treffen.
Welche Positionen inhaltlich bei der Durchführung eines Redevelopments genauer durchdacht werden sollten, wurde abschließend in einer Grafik zusammenfassend dargestellt.

Literatur

Veröffentlichte Literatur

Fachverband für Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Aktuelles Immobilienhandbuch der österreichischen Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter; Wien: Weka, 2008

Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern: BKI Baukosten 2007. Teil 1: Statische Kostenkennwerte für Gebäude; Stuttgart: BKI, 2007

Bone-Winkel, Stephan / Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung; 2. aktualisierte und erweiterte Auflage; Köln: Rudolf Mülller 2002

Bone-Winkel, Stephan / Carsten, Fischer [Leistungsprofil und Honorarstrukturen in der Projektentwicklung, 2004]: in Bone-Winkel, Stephan / Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung; 2. aktualisierte und erweiterte Auflage; Köln: Rudolf Mülller, 2002

Brauer, Kerry-U. (Hrsg.), 2006 (c): Grundlagen der Immobilienwirtschaft; 5. vollständig überarbeitete Auflage, Wiesbaden: Betriebswirtschaftlicher Verlage Dr. Th. Gabler / GWV Fachverlage GmbH, 2006

GIF e.V. 2007; Rendite Definitionen – Real Estate Investment Management; Wiesbaden: Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., 2007

Hopfgartner, Anton: Immobilienmarketing; FHW, 2003

Isenhöfer, Björn [Strategisches Management von Projektentwicklungsunternehmen]: in Bone-Winkel, Stephan / Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung; 2. aktualisierte und erweiterte Auflage; Köln: Rudolf Mülller, 2002

Isenhöfer, Björn [Prozess des Immobilienmanagement]: in Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie; 2. überarbeitete Auflage; München, Wien: R. Oldenbourg Verlag, 2000

Isenhöfer, Björn / Väth, Arno [Funktionen des Immobilienmanagement: Immobilienanalyse]: in Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie; 2. überarbeitete Auflage; München, Wien: R. Oldenbourg Verlag, 2000

Kallinger, Winfried / Gartner, Herbert / Stingl, Walter: Bauträger & Projektentwickler. Immobilien erfolgreich entwickeln, sanieren und verwerten; 4., aktualisierte Auflage; Wien: Manz, 2006

Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung; 4. Auflage; Wien 2002

Kyrein, Rolf: Immobilien Projektmanagement, Projektentwicklung und Steuerung; 2. Auflage; Köln: Rudolf Müller, 2002

Lederer, M.-Maximilian: Redevelopment von Bestandsimmobilien; 2. Auflage; Bauwerk, 2008

Peiser, R.-B.: Professional Real Estate Development. The ULI Guide to the business; Washington D.C., 1992

Pfnür, Andreas: Modernes Immobilienmanagement; 2. Auflage; Springer-Verlag; 2004

Rottke, Nico / Wernecke, Martin [Phasenorientierte Aspekte des Immobilienmanagements: Lebenszyklus von Immobilien]: in Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie; 4. Auflage; München: Oldenbourg Verlag, 2008

Schulte, Karl-Werner [Grundlagen der Projektentwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht]: in Bone-Winkel, Stephan / Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung 2. aktualisierte und erweiterte Auflage; Köln: Rudolf Mülller 2002

Schulte, Karl-Werner [Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte]: in Bone-Winkel, Stephan / Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung 2. aktualisierte und erweiterte Auflage; Köln: Rudolf Mülller 2002

Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie; 2. überarbeitete Auflage; München, Wien: R. Oldenbourg Verlag, 2000

Spitzkopf, Horst Alexander [Finanzierung von Immobilienprojekten]: in Bone-Winkel, Stephan / Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung; 2. aktualisierte und erweiterte Auflage; Köln: Rudolf Mülller, 2002

Väth, Arno / Hoberg, Wenzel [Immobilienanalyse – die Beurteilung von Standort, Markt, Gebäude und Vermietung]: in Schulte, Karl-Werner / Bone-Winkel, Stephan / Thomas, Matthias (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Investition; Köln: Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller GmbH & Co. KG, 2005

Walzel, Barbara [Typologische Aspekte der Immobilienökonomie: Unterscheidung nach Immobilienarten]: in Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): Immobilienökonomie; 4. Auflage; München: Oldenbourg Verlag, 2008

Wohnfonds_Wien: Ein Leitfaden zur Sanierungsförderung nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz und den letztgültigen Landesverordnungen; Wien: 2007

Unveröffentlichte Literatur

Kaufmann, Philipp: Immobilienwirtschaft und – treuhandwesen; Vortragsskriptum des Universitätslehrgangs Immobilienmanagement und Bewertung; WS 2007

Muhr, Heinz: Bewertung von Sonderimmobilien; Vortragsskriptum des Universitätslehrgangs Immobilienmanagement und Bewertung; SS 2008

Roberts, Sarah E.: Risikomanagement und Exit Strategien; Vortragsskriptum des Universitätslehrgangs Immobilienmanagement und Bewertung; WS 2007

Stingl, Walter: Steuerrecht und Steuerpraxis; Vortragsskriptum des Universitätslehrgangs Immobilienmanagement und Bewertung; WS 2007

Gesetze und technische Normen

Denkmalschutzgesetz: Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmalen wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz - DMSG), 1923

MRG (unter Berücksichtigung der Wohnrechtsnovelle 2006): Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz - MRG)

ÖNorm A 7000. 2000; Facility Management Grundkonzepte (Vornorm); Wien: Österreichisches Normungsinstitut, 2000.

ÖNorm A 1801-1. 1995; Kosten im Hoch- und Tiefbau; Wien: Österreichisches Normungsinstitut, 1995.

WWFSG: Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaues und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) 1989