

Risikomanagement in der Liegenschaftsakkquisition, unter besonderer Berücksichtigung von Liegenschaften für den geförderten Wohnbau in Wien

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Prof. Arch. Dipl.-Ing. Michael Pech

Dipl.-Ing.(FH) Hannes Speiser

0552039

Wien, 30.April 2013

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL.-ING.(FH) HANNES SPEISER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "RISIKOMANAGEMENT IN DER LIEGENSCHAFTSAKQUISITION, UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG VON LIEGENSCHAFTEN FÜR DEN GEFÖRDERTEN WOHNBAU IN WIEN", 97 Seiten, gebunden, selbständig 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, 30.04.2013

Unterschrift

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen bedanken, die mir beim Erstellen dieser Arbeit durch ihre Unterstützung zur Seite gestanden sind und den Lauf interessiert verfolgt haben.

Allen voran meinem Betreuer, Hr. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Michael Pech, Vorstand des Österreichischen Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, Leitung der Geschäftsbereiche Projektentwicklung und -verwertung und Baumanagement.

Meiner Freundin Astrid danke ich für Ausdauer und Geduld.

Vorwort

„Beachtenswerte Leistungen in der Immobilienbranche sind solche, die leistbaren Wohnraum für Menschen schaffen aber auch durch Innovative Produkte auf den Wandel der Zeit und geänderte Wohnbedürfnisse rasch reagieren.“¹

Ausgehend von diesem Zitat wurde das Thema dieser Masterthese entwickelt. Der Weg zu leistbarem Wohnraum führt aus der Sicht des Verfassers auch in Zukunft zu einem wesentlichen Anteil über den geförderten Wohnbau und zugleich der Einbeziehung neuer innovativer Produkte und Konzepte.

Daraus ableitend sind einerseits der generelle Zugang zu Immobilien- und Grundstücksangeboten sowie der gesamte Akquisitionsprozess der erste wesentliche Schritt zur Umsetzung dieser Aufgaben in der Immobilienbranche.

Die Masterthese „Risikomanagement in der Liegenschaftsakquisition, unter besonderer Berücksichtigung von Liegenschaften für den geförderten Wohnbau in Wien“ liefert eine übersichtliche Dokumentation der wesentlichen Risikofaktoren und einen praxisorientierten Umgang mit den Risiken in den jeweiligen Projektphasen.

¹ Pech, Michael (2013) Immobilienmagazin 04.13 S. 32

Abkürzungsverzeichnis

Abbr.	Abbruch
Aufl.	Auflage
Bd.	Band
BGF	Bruttogeschoßfläche
EG	Erdgeschoß
f.	folgende (Seite)
ff.	fortfolgende (Seiten)
Hrsg.	Herausgeber
HWB	Heizwärmebedarf
idF	in der Fassung
Jg	Jahrgang
KG	Kellergeschoß
MA	Magistratsabteilung (Wien)
MFH	Mehrfamilienwohnhaus
NEH	Niedrigenergiehaus
NGF	Nettogeschoßfläche
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoß
ÖSW	Österreichisches Siedlungswerk
s.	siehe
Sp.	Spalte
Verf.	Verfasser
Verl.	Verlag
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel
zit.	nach zitiert nach

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Aufbau der Arbeit	1
2	Immobilien- und Grundstücksangebote	3
2.1	Auswertungen	4
2.1.1	Angebotsverlauf	5
2.1.2	Preissegmente	6
2.1.3	Größenklassen	7
2.1.4	Anbieter	8
2.1.5	Liegenschaften nach Bezirken	9
2.1.6	Status Wien wächst 2025	10
3	Die Risikofaktoren in der Projektentwicklung	11
3.1	Risikodefinitionen	11
3.1.1	Marktrisiko	13
3.1.2	Maklerrisiko	14
3.1.3	Widmungsrisiko	15
3.1.4	Grundbuchsrisiko	15
3.1.5	Risiko der Infrastruktur	16
3.1.6	Besichtigungsrisiko	16
3.1.7	Baukostenrisiko	17
3.1.8	Kalkulationsrisiko	17
3.1.9	Planungsrisiko	18
3.1.10	Vermessungsrisiko	18
3.1.11	Baugrundrisiko	19
3.1.12	Finanzierungsrisiko	19
3.1.13	Vertragsrisiko	20
4	Der Akquisitionsprozess	21
4.1	Vorauswahl	22
4.1.1	Sichtung und Vorprüfung	22
4.1.2	Analyse der baulichen Ausnutzbarkeit	24
4.1.3	Kontaktaufnahme Anbieter	31
4.1.4	Erfassung	32
4.1.5	Erstbeurteilung	32
4.2	Detailanalyse	33
4.2.1	Strategiefestlegung	33
4.2.2	Basisdatenerhebung - Grundbuch	34
4.2.3	Erhebung soziale und technische Infrastruktur	37
4.2.4	Besichtigung	39
4.2.5	Baukostenabschätzung	41
4.2.6	Basiskalkulation	45

4.2.7	Genehmigung.....	47
4.2.8	Angebotslegung	47
4.3	Projektverdichtung	49
4.3.1	Bebauungsstudie	49
4.3.2	Baukostenberechnung	55
4.3.3	Geometer	57
4.3.4	Bodengutachter.....	59
4.3.5	Projektkalkulation	61
4.3.6	Verhandlung mit Eigentümer	61
4.3.7	Abstimmung Finanzierung/rechtliche Angelegenheiten.....	61
4.3.8	Kaufvertrag.....	62
4.3.9	Optionsvertrag.....	66
5	Schlussfolgerungen.....	69
	Kurzfassung	72
	Literaturverzeichnis	73
	Abbildungs-, Tabellenverzeichnis	75
	Anhang	76

1 Ziel und Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Masterthese sieht ihr Ziel nicht in der rein theoretischen Abhandlung von Risikodefinitionen und dem klassischen Risikomanagement, sondern in einer übersichtlichen Dokumentation der wesentlichen Risikofaktoren und einem praxisorientierten Umgang mit diesen Risiken in den jeweiligen Projektphasen des Akquisitionsprozesses von geförderten Wohnprojekten.

In der Akquisitionsphase sind somit möglichst all jene Risiken zu identifizieren, die wesentliche Auswirkungen auf die Projektgenehmigung und das Projektergebnis haben. Nur erkannte Risiken, können bewertet und im weiteren Entwicklungsprozess berücksichtigt werden.

Die übergeordneten rechtlichen- technischen- und wirtschaftlichen Risiken werden in den jeweiligen fortlaufenden Phasen der Vorauswahl, der Detailanalyse und der Projektverdichtung kurz erläutert und im abschließenden Kapitel des Akquisitionsprozesses anhand des konkreten Projekts angewandt. Ziel der Risikoanalyse ist es, die bei der Risikoidentifikation ermittelten Risiken anhand eines konkreten Projekts zu quantifizieren.

Darüber hinaus werden die bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen wie das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz, das Maklergesetz, das Grundbuchrecht u.w. die in direktem Zusammenhang mit der Akquisition stehen, aufgezeigt und anhand eines konkreten Beispiels angewandt.

Anhand von dokumentierten Immobilien- und Grundstücksangeboten werden die förderungsrelevanten Parameter herausgearbeitet. Durch die Auswertung der zur Verfügung gestellten Datenbasis und der Ausarbeitung eines konkreten Beispiels, werden folgende Fragestellungen beantwortet:

- Auswertung des Grundstücksmarktes anhand von Immobilienangeboten im Betrachtungszeitraum, mit dem Fokus auf förderungsrelevante Schwerpunkte
- Definition der wesentlichen Risikofaktoren im Akquisitionsprozess und
- Darstellung des Akquisitionsprozesses bis zum Vertragsabschluss anhand eines konkreten Projekts

Die Arbeit ist wie folgt aufgebaut:

Im ersten Kapitel werden anhand von vorselektierten und auf das Suchprofil eines gemeinnützigen Wohnbauträgers abgestimmten, Immobilien- und Grundstücksangeboten der Grundstücksmarkt für geförderte Wohnbauprojekte analysiert und durch den STEP 14 auch ein aktueller Bezug hergestellt. Die für die Förderung relevanten Auswertungen werden daraus erstellt und somit eine Ausgangssituation für den Akquisitionsprozess erarbeitet um daraus die vorzunehmenden Aufgaben abzuleiten.

Im zweiten Kapitel werden eingangs die Begriffe Risiko und Risikomanagement definiert und der Zusammenhang zur Immobilienprojektentwicklung aufgezeigt. Weiters erfolgt die Dokumentation der wesentlichen Risikofaktoren im Akquisitionsprozess und der Auseinandersetzung mit den Grundlagen des Risikomanagements.

Der gesamte Akquisitionsprozess wird anhand eines Organigramms in Kapitel 3 dargestellt. Von der Vorauswahl über die Detailanalyse bis zur Projektverdichtung und dem Abschluss des Prozesses durch den Kauf- oder Optionsvertrag, wird der Akquisitionsprozess anhand eines gewählten Beispiels analysiert.

2 Immobilien- und Grundstücksangebote

Das Land Wien hat mit dem WWFSG 1989 festgelegt, Wohnbauprojekte zu fördern und hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualität zu bewerten. Beim wohnfonds_wien wurde hierfür der Grundstücksbeirat eingerichtet, dessen Aufgabe es ist, Projekte, für die Förderungsmittel beansprucht werden, einer Qualitätsprüfung unter den Aspekten der sozialen Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie zu unterziehen. Das Ziel der Beiratstätigkeit ist es die Qualität geförderter Wohnbauprojekte auf ein höchstmögliches Niveau zu bringen.²

Seit 1995 wurden im Grundstücksbeirat 910 Projekte mit 70.643 Wohneinheiten und 51 Bauträgerwettbewerbsverfahren auf 195 Bauplätzen mit 22.320 Wohneinheiten positiv beurteilt und zur Förderung empfohlen.³

Der für den geförderten Wohnbau relevante Grundstücksmarkt wird folgend auf Grund von vorselektierten und auf das Suchprofil eines gemeinnützigen Wohnbauträgers abgestimmten Angeboten analysiert.

Primäre Datenbasis hierfür ist eine Akquisitionsliste mit 878 dokumentierten Immobilien- und Grundstücksangeboten, wobei diese keine generelle Abbildung des Marktes liefert, da darüber hinaus keine gesicherten Daten ausgewertet wurden.

Ziel der Auswertung ist, eine fundierte und differenzierte Darstellung der Immobilien- und Grundstücksangebote Wiens und dem nahen Umland (Niederösterreich) in den beiden Segmenten des Wohn- und Gewerbebaulands in den Jahren von Anfang 2005 bis Mitte 2012, mit besonderem Schwerpunkt auf die für die Akquisition von geförderten Projekten relevanten Parameter in Wien und freifinanzierten Projekten in dem nahen Umland (Niederösterreich) zu geben.

² vgl. Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 §28 (1)

³ vgl. Pech, Michael (2011) S.101, aktualisiert von Pech, Michael (2013)

2.1 Auswertungen

Die Studie untersucht die Angebotsentwicklung am Immobilienmarkt für Wien und dem nahen Umland (Niederösterreich) im Segment des Wohn- und Gewerbebaus in einem Betrachtungszeitraum von 23.04.2005 bis 22.06.2012. Wobei das Verhältnis von Projekten mit reiner Wohnbauwidmung mit 88 % deutlich überwiegend, gegenüber Projekten mit Wohn- und Gewerbewidmung, zu verzeichnen war.

Die im Betrachtungszeitraum stattgefundenen Immobilien- und Grundstücksangebote weisen eine Nettonutzfläche von gesamt 3.775.604 m² auf und wurden mit einem Angebotskaufpreis von 1.226.449.549 € aufgenommen.

Die durchschnittliche Nettonutzfläche der ausgewerteten Liegenschaften beträgt 4.650 m² und der daraus errechnete durchschnittliche Kaufpreis der ausgewerteten Liegenschaften beträgt 343 €/m² Nettonutzfläche.

Die Anzahl der Liegenschaften mit einer Nutzflächenaufstellung aus einer ersten Betrachtung der baulichen Ausnutzung oder Dokumentation durch eine Bebauungsstudie waren mit 81 % überwiegend gut aufbereitet. Die Immobilien- und Grundstücksangebote ohne Auswertungen waren in der Phase der Vorauswahl - Sichtung und Vorprüfung besonders zu betrachten.

Die Anzahl der Liegenschaften mit konkreten Kaufpreisvorstellungen der Verkäufer war mit 88% zu verzeichnen. Die Immobilien- und Grundstücksangebote ohne Angaben waren durch die Ermittlung der erzielbaren Nutzfläche in der Phase der Vorauswahl - Sichtung und Vorprüfung und einer ersten Projektkalkulation zu ermitteln und mit dem Makler oder direkt mit dem Verkäufer abzustimmen.

2.1.1 Angebotsverlauf

Die Grafik zeigt, dass im Jahr 2007 die im Betrachtungszeitraum meisten Immobilien- und Grundstücksangebote registriert wurden. Durch die allgemeine Wirtschaftskrise sowie durch eine Marktenge am Wiener Bodenmarkt ist der Markt stetig zurückgegangen, diese folgende Phase ist durch eine restriktive Akquisitionstätigkeit gekennzeichnet. Der Wohnfonds Wien hat im Rahmen seiner Möglichkeiten durch Veräußerung von Grundstücken und der Ausschreibung von öffentlichen Bauträgerwettbewerben zur Entspannung des Marktes beigetragen. In den Jahren 2005 und 2006 wurden Immobilien- und Grundstücksangebote nicht einheitlich erfasst und sind somit nicht repräsentativ.

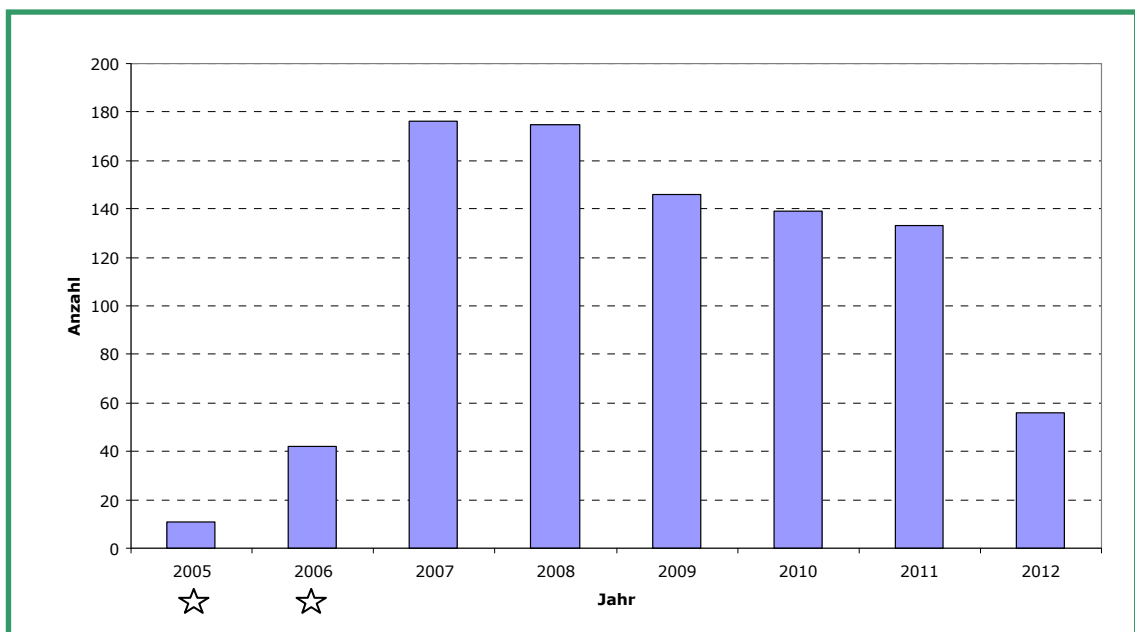


Abbildung 1: Angebotsverlauf 05-12, Quelle: Eigene Auswertung

☆ In den Jahren 2005 und 2006 wurden Immobilien- und Grundstücksangebote nicht einheitlich erfasst, sind somit nicht repräsentativ und für die Auswertung nicht von Relevanz

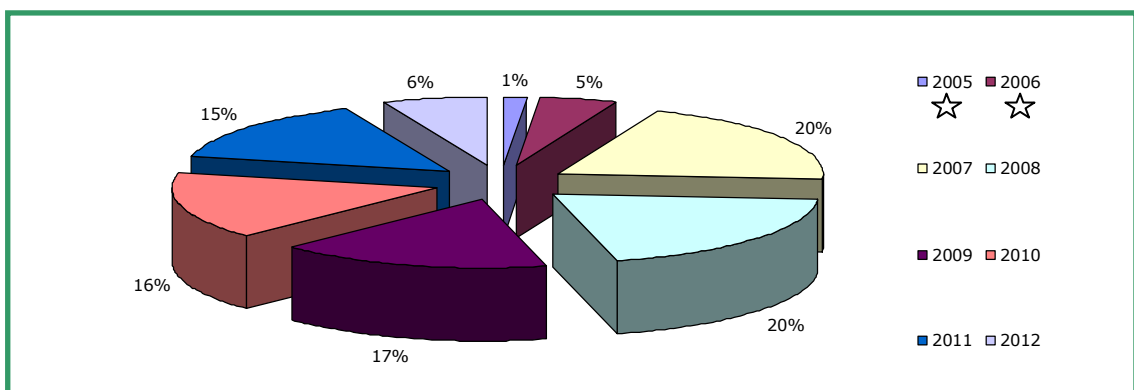


Abbildung 2: Angebotsverlauf 05-12, Quelle: Eigene Auswertung

☆ In den Jahren 2005 und 2006 wurden Immobilien- und Grundstücksangebote nicht einheitlich erfasst, sind somit nicht repräsentativ und für die Auswertung nicht von Relevanz

2.1.2 Preissegmente

Die Grafik zeigt die Anzahl der registrierten Immobilien- und Grundstücksangebote und die Einteilung in die gewählten Preissegmente. Neben den Angeboten ohne Angaben von 19% wurden die für den geförderten und freifinanzierten Wohnbau geltenden Obergrenzen für den geförderten Wohnbau relevanten Angebote mit max. 250 €/m² und einem Anteil von 15% ausgewertet und die für den freifinanzierten Wohnbau, lageabhängig mit 500 - 1.000€/m² und einem Anteil von 50%. Weitere Abstufungen dienen zur grundsätzlichen Einteilung zur Strategiefestlegung in der Detailanalyse. Lediglich 9% lagen im Hochpreissegment mit über 2.000€/m² Grundkostenanteil.

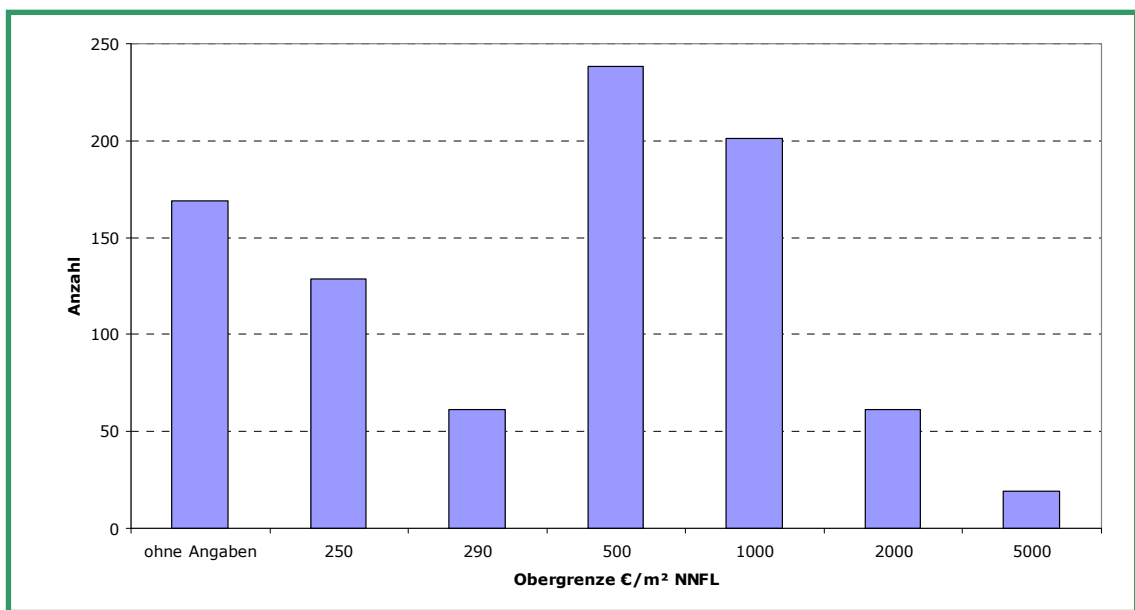


Abbildung 3: Preissegmente, Quelle: Eigene Auswertung

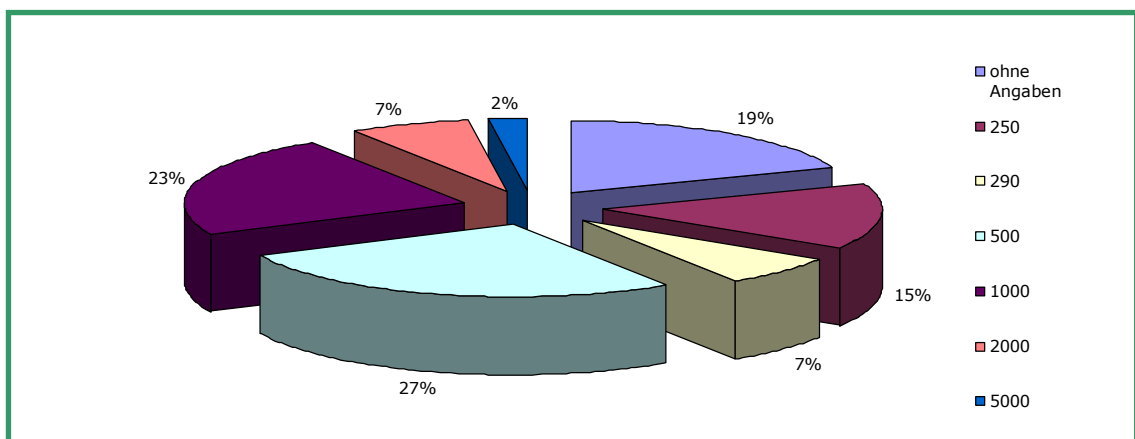


Abbildung 4: Preissegmente, Quelle: Eigene Auswertung

2.1.3 Größenklassen

Die Grafik zeigt die Anzahl der registrierten Immobilien- und Grundstücksangebote und die Einteilung in die gewählten Größenklassen. Neben den Angeboten ohne Angaben von 7% wurden die Obergrenzen von 1, 3, 5, 7, 10 Tsd. €/m² festgelegt und ausgewertet.

Die Einteilung richtet sich nach den für den geförderten Wohnbau anzusetzenden Basisförderungssätzen und den Ansätzen der Kleinbaustelle Abs. 2 der Erschwernisaufstellungen. Projekte mit über 50.000m² lagen bei 9%.

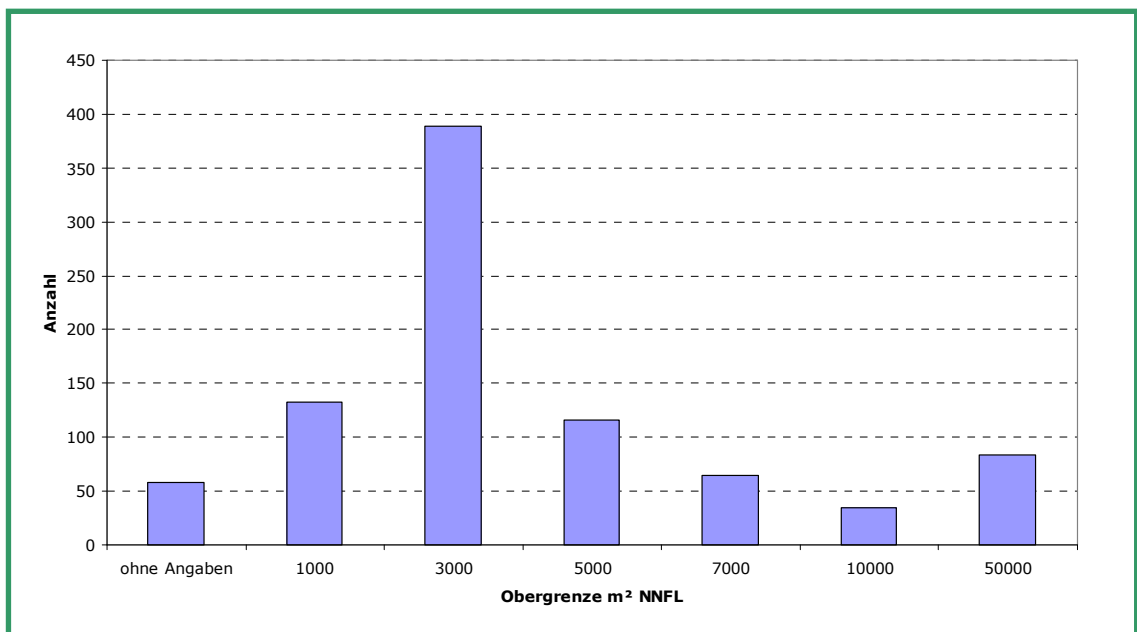


Abbildung 5: Größenklassen, Quelle: Eigene Auswertung

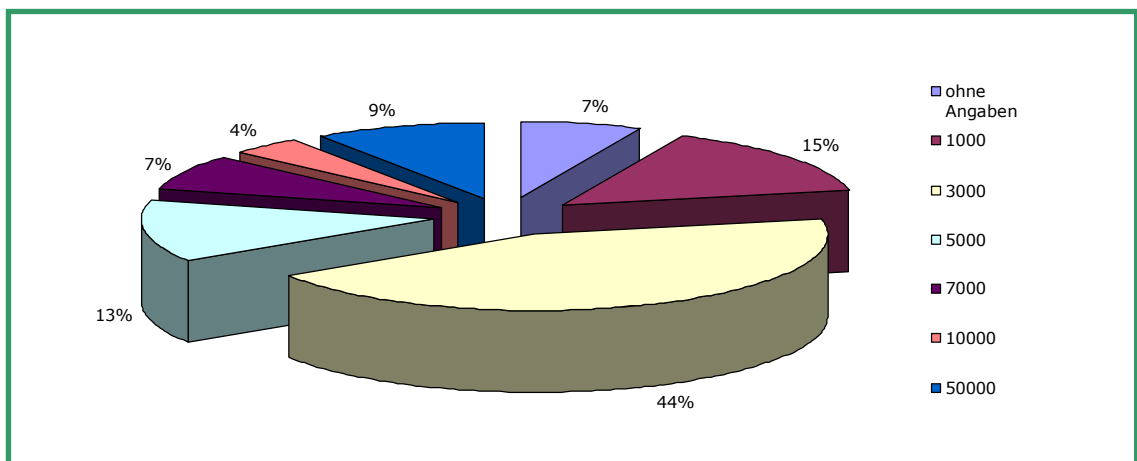


Abbildung 6: Größenklassen, Quelle: Eigene Auswertung

2.1.4 Anbieter

Die Grafik zeigt die wichtigsten Akteure am Markt. Diese sind mit einer überwiegenden Mehrheit von 82% Makler folgend von Architekten 7% und öffentlichen Anbietern (Ausschreibungen des Wohnfonds udgl.)

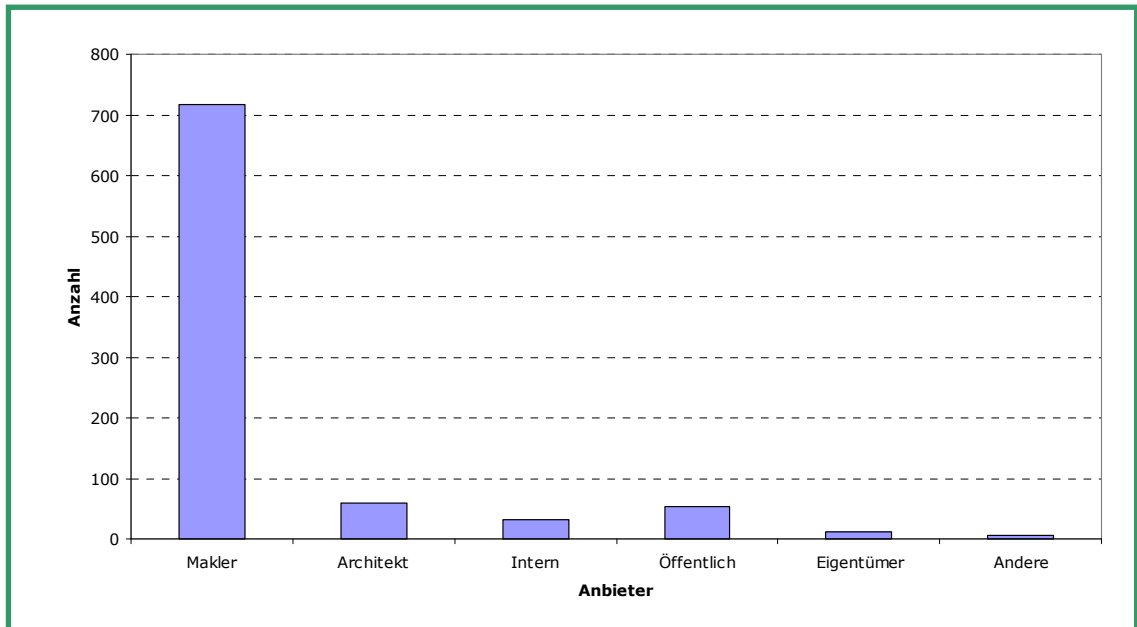


Abbildung 7: Anbieter, Quelle: Eigene Auswertung

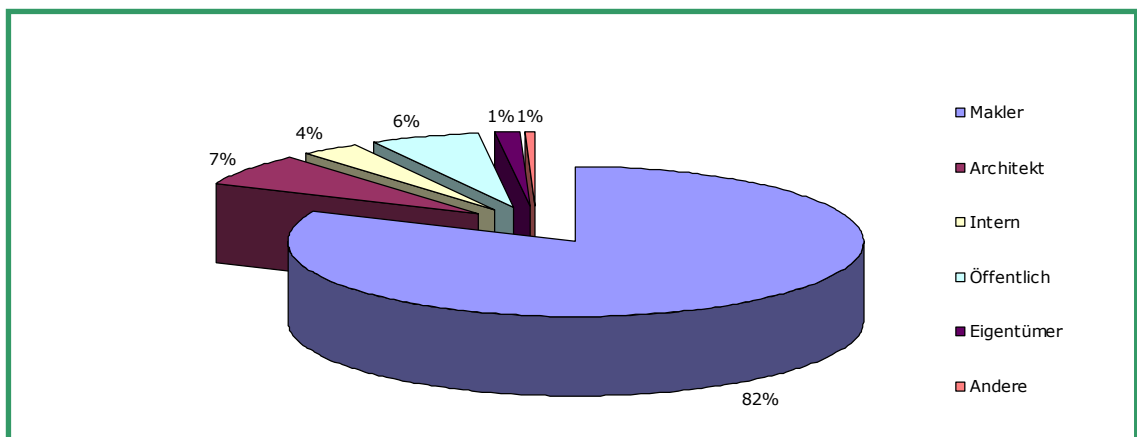


Abbildung 8: Anbieter, Quelle: Eigene Auswertung

2.1.5 Liegenschaften nach Bezirken

Die Grafik zeigt die Anzahl der registrierten Immobilien- und Grundstücksangebote und die Einteilung in die Bezirke in Wien und gesamt in Niederösterreich. Den größten Anteil aller Angebote hatten zum einen die transdanubischen Bezirke 21 und 22 mit 24% als auch der 23. Bezirk im Süden Wiens mit 10%.

Diese beiden Bezirksgruppen sind auch diejenigen mit den größten Baulandreserven, ihre Dominanz bei den bebauten und unbebauten Grundstücken spiegelt sich hierbei wieder.

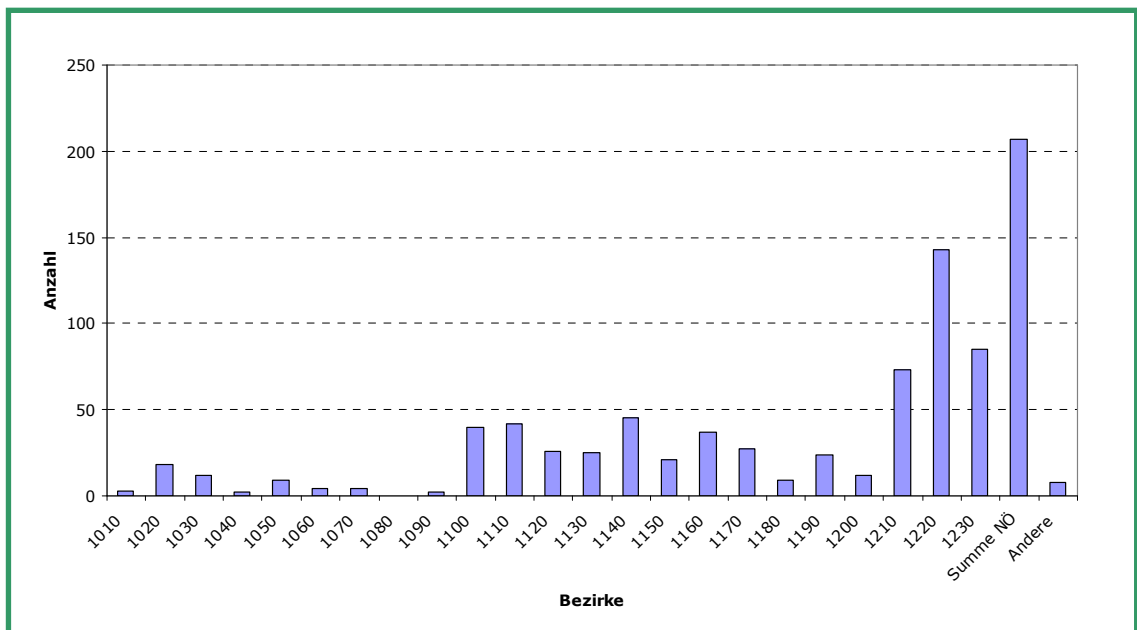


Abbildung 9: Liegenschaften nach Bezirken, Quelle: Eigene Auswertung

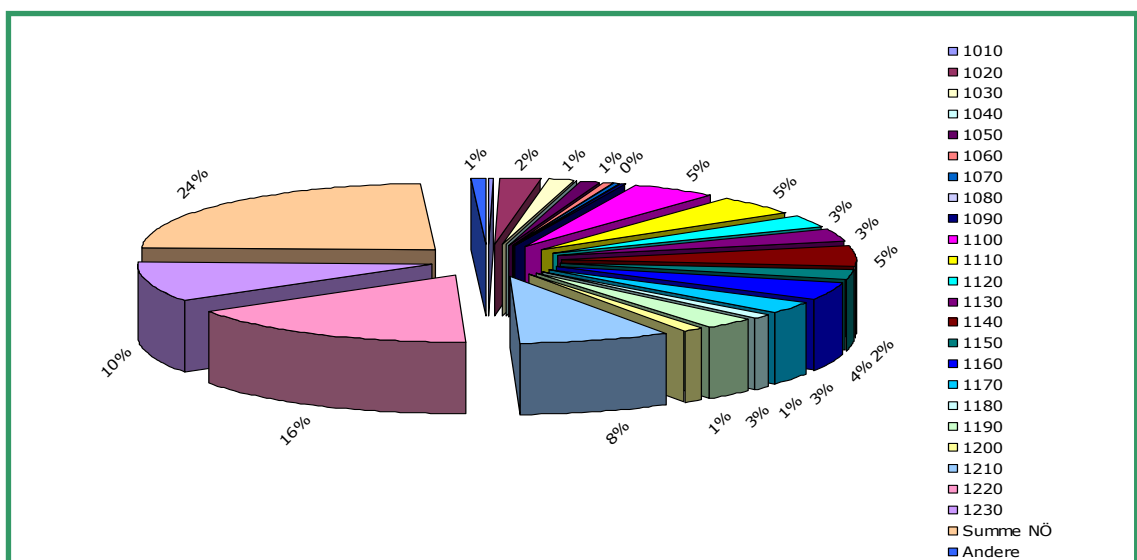


Abbildung 10: Liegenschaften nach Bezirken, Quelle: Eigene Auswertung

2.1.6 Status Wien wächst 2025

Anlässlich des aktuellen Status der Stadtentwicklung soll auch ein kurzer Beitrag zur initiative „Wien 2025, meine Zukunft“ abgebildet werden:

„In Wien wird in etwa alle 10 Jahre ein neuer Stadtentwicklungsplan ausgearbeitet. Die aktuelle Fassung des Stadtentwicklungsplans stammt aus dem Jahr 2005 (STEP 05). Seit 2011 arbeitet die Verwaltung eng vernetzt mit ExpertInnen aus vielen unterschiedlichen Fachbereichen, Politik und den Wienerinnen und Wienern am neuen STEP. Er wird 2014 veröffentlicht und gibt Leitlinien für eine erfolgreiche Entwicklung Wiens bis etwa 2025 vor. Stadtplanung betrachtet die Stadt als Ganzes, mit ihren räumlichen und sozialen Strukturen. Sie gibt Antworten auf wichtige Zukunftsfragen, fördert neue, innovative Ideen, beseitigt Barrieren und sucht geeignete Instrumente, um den Bürgerinnen und Bürgern die Beteiligung an in ihrer Stadt zu ermöglichen.“⁴

Bis 2030 werden innerhalb der Stadtgrenzen zwei Millionen Menschen leben – in der gesamten Stadtregion werden es drei Millionen sein. Diese Entwicklung geht mit neuen Herausforderungen für das soziale Leben, die Wirtschaft und die Umwelt einher. Viele Fragen werfen sich auf: Wo und wie werden die rund 400.000 neuen Stadtbewohnerinnen und -bewohner leben? Wie wird das Leben in Wien im Jahr 2025 aussehen? Stadtentwicklungsgebiete in Wien und anderswo werden vorgestellt, um Potenziale und mögliche Richtungen der Stadtentwicklung aufzuzeigen. Im Rahmen dieses Themas werden wir uns außerdem mit den wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Veränderungen, die Wachstum mit sich bringt, beschäftigen. Die Grenzen der Stadt weiten sich aus. Beziehungen zum Umland und zu Nachbarsregionen werden immer wichtiger.⁵

⁴ „Wien 2025 – meine Zukunft“ unter URL: <https://wien2025.at> zuletzt abgerufen: April 2013

⁵ Wachstum, Themen des Programms wien2025

3 Die Risikofaktoren in der Projektentwicklung

Risikomanagement ist unabhängig von der Anwendung im Bereich immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen anzuwenden. Zunächst wird auf die Begriffsdefinition des „Risikos“ eingegangen. Anschließend werden die verschiedenen Risiken definiert und anhand des gewählten Projekts in 11., Krausegasse 9 mit ihrem Ablauf in den jeweiligen Phasen erläutert und schließlich daraus eine Reflektion erstellt, welche als Basis weiterer Überlegungen im Rahmen der optimalen Organisation der Abteilung Projektentwicklung und Akquisition dient.⁶

3.1 Risikodefinitionen

Der Begriff Risiko und das daraus ableitende Risikomanagement, lässt sich wie folgt definieren:

„Risikomanagement umfasst sämtliche Maßnahmen zur systematischen Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Kontrolle von Risiken.“⁷

Management ist ein Prozess, der verschiedene Ressourcen in einer Organisation zielgerichtet einsetzt, um ein Ziel zu erreichen oder eine Aufgabe zu erfüllen. Dementsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Arbeit unter Risikomanagement die aktive Planung, Steuerung und Kontrolle sowohl einzelner Risiken als auch der Risikoposition der Liegenschaftsakquisition verstanden.

Der Risikomanagementprozess in der Projektentwicklung beginnt mit der Identifikation der Risiken der jeweiligen Projektsphasen. In einem zweiten Schritt werden die Risiken analysiert und bewertet und in der dritten Phase entsprechende Lösungsansätze gewählt. Abschließend nach jeder Projektsphase, werden eine Reflektion und die Kontrolle der Effizienz und Effektivität geprüft. Grundsätzlich handelt es sich um eine andauernde Aufgabe innerhalb des Unternehmens, die durch die Organisation der Abteilungen zum Ausdruck gebracht wird.⁸

⁶ vgl. Urschel, Oliver (2009) S.71

⁷ Brühwiler, Bruno (2008)

⁸ vgl. Urschel, Oliver (2009) S.79f.

Risikoidentifikation

In der Akquisitionsphase sind möglichst all jene Risiken zu identifizieren, die wesentliche Auswirkungen auf die Projektgenehmigung und das Projektergebnis haben. Nur erkannte Risiken können bewertet und im weiteren Entwicklungsprozess berücksichtigt werden.

Um rechtliche- technische- und wirtschaftliche Risiken möglichst im breiten Umfeld identifizieren zu können, kann man sich verschiedener Strategien zur Identifikation und Analyse bedienen.⁹

Risikoanalyse

Nach Identifikation der vorhandenen Risiken müssen diese einer Bewertung unterzogen werden. Ziel der Risikoanalyse ist es, die bei der Risikoidentifikation ermittelten Risiken zu quantifizieren. Dabei müssen Risiken mit Hilfe von Risikomaßstäben bewertet werden. Diese Risikomaßstäbe müssen auf einer einheitlichen Bewertungsgrundlage basieren, die letztlich einen Kostenansatz beinhalten muss, um Risiken in Geldeinheiten bewerten zu können.¹⁰

⁹ vgl. Stempkowski, Rainer (2003) S.2

¹⁰ vgl. Stempkowski, Rainer (2003) S.3

Die folgende Abbildung zeigt die wesentlichen Risikofaktoren im Akquisitionsprozess. Hier werden übergeordnet in der ersten Ebene zwischen technischen- rechtlichen- und wirtschaftlichen Faktoren unterschieden die in den jeweiligen Phasen zu betrachten sind. Heruntergebrochen auf die zweite Ebene werden die einzelnen Risiken in den fortlaufenden Phasen der Vorauswahl, der Detailanalyse und der Projektverdichtung kurz erläutert und im folgenden Kapitel des Akquisitionsprozesses anhand des konkreten Projekts angewandt.

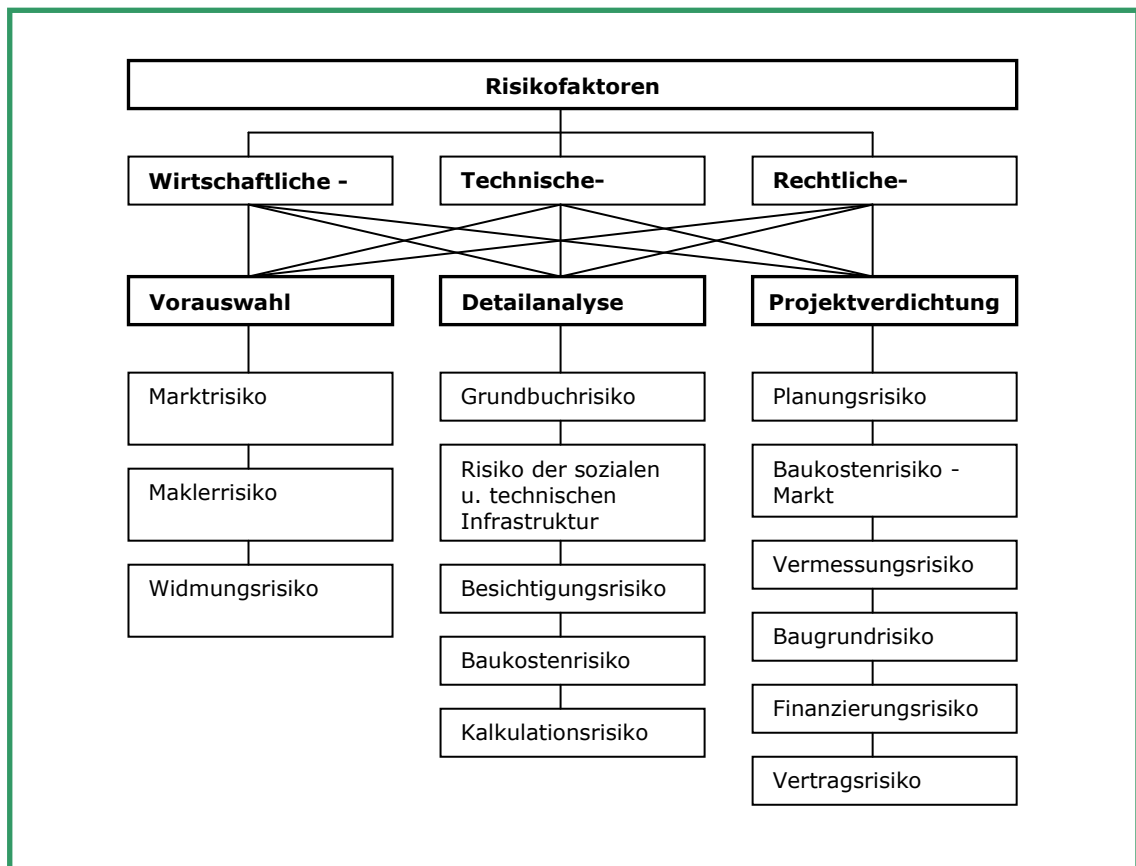


Abbildung 11: Risikofaktoren im Akquisitionsprozess, Quelle: eigene Abbildung¹¹

3.1.1 Marktrisiko

Unter dem Risiko des Marktes wird einerseits der aktuelle Grundstücksmarkt, andererseits auch die generelle wirtschaftliche Entwicklung verstanden. Diese sind positive oder negative Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftslage, der

¹¹ Grundlagen und interne Ablaufstrukturen des ÖSW, die für die vorliegende Masterthese überarbeitet und angepasst wurden

Pläne der Stadtentwicklung¹² und der politischen Einflüsse im Zusammenhang mit Wohnbauförderungsmitteln.

Es spielen sowohl aktuelle als auch die zukünftigen Aussichten eine Rolle. Änderungen der wirtschaftlichen Entwicklung, beeinflussen eine Vielzahl der für die Projektentwicklung und somit auch bereits mit der Akquisition, relevanter Risikofaktoren. Zum Beispiel die Grundsatzentscheidung der Projektkonzeption, die Bewirtschaftungskosten und wie vorgenannt die generelle Zusicherung von Fördermitteln durch das Land Wien. Die prognostizierte soziodemographische Entwicklung beeinflusst den Akquisitionsprozess¹³ selbst nur in einem geringen Ausmaß. Jedoch ist diese in der Projektentwicklung eines Mietwohnbaus als langfristige Investitions-Perspektive zu betrachten und besonders zu berücksichtigen wenn es sich um Liegenschaften in Stadtentwicklungsgebieten, ohne einen durch den Gemeinderat beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan handelt und somit eine langfristige Projektskonzeption bedeutet. Der Immobilienmarkt generell zeigt Unterscheidungskriterien wie die Lage, die Nutzungsart, ob Kauf oder Miete, gefördert oder freifinanziert, Neubau oder Bestand. Änderungen ergeben sich durch eine Veränderung auf der Nachfrage- oder der Angebotsseite, die die Fläche oder die Qualität der Flächen betreffen kann. Das Marktrisiko und damit verbundene Aufgabenstellungen werden mit dem konkreten Projekt näher erläutert.¹⁴

3.1.2 Maklerrisiko

Das Maklerrisiko bezeichnet einerseits das durch den Makler selbst zu vertretenden Verhalten, als auch das Risiko durch wirtschaftliche Änderungen auf dem relevanten Immobilienmarkt. Der Makler hat seine Rechte und Pflichten gemäß Maklergesetz einzuhalten und somit aus den Titeln der Interessenwahrung und Unterstützung, auch entsprechende Haftung zu übernehmen. In der Sichtung und Vorauswahl sind die einlangenden Immobilien- und Grundstücksangebote entsprechend zu überprüfen und die Angaben des Maklers zu plausibilisieren um auch nicht seriöse Angebote aufzudecken. Hierfür wird die Maklerhaftung unter dem Kapitel der Kontaktaufnahme mit dem Anbieter aus dem Maklergesetz abgebildet.

¹² siehe STEP 05 der Stadt Wien sowie div. Marktberichte und Studien

¹³ Ausgegangen wird von einer Projektentwicklung mit bestehender Flächenwidmung und ohne Ausnahmegenehmigungen mit einer Dauer von max. 36 Monaten

¹⁴ vgl. Urschel, Oliver (2009) S.464f.

3.1.3 Widmungsrisiko

Unter dem klassischen Widmungsrisiko wird die Sicherstellung der maximalen Ausnutzung der Bebauung gemäß aktuellem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verstanden. Durch ein Ansuchen um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen¹⁵ bei der MA 64-V liegt hierfür auch ein Rechtsanspruch von 18 Monaten ab Ausstellungsdatum vor und kann für alle in diesem Zeitraum eingereichten Bau- und Grundabteilungsansuchen verwendet werden. In Wien ist die Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung¹⁶ für die Festlegung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zuständig.

Sollten Abänderungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne in aktuellen Flächenwidmungsverfahren vorgenommen werden, liegen bei der MA21 Entwürfe für diese Änderung oder Neufassung, zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet, besteht hiefür bis zur Festsetzung dieser Pläne, eine Bausperre gem. §8(1).¹⁷

Der konkrete Umgang mit offenen Verfahren wird in den folgenden Kapiteln anhand des Grundstücks in 11., Krausegasse 9 erläutert.

3.1.4 Grundbuchsrisiko

Das mit dem Grundbuch verbundene Risiko ist, die genauen Rechtsverhältnisse an diesen Liegenschaften zu erfassen. Die Grenzen der Liegenschaften und ihre Lage werden hierbei im Kataster bei den Vermessungsämtern geführt.

Durch den Auszug aus dem Hauptbuch sind die zur Prüfung wesentlichen Informationen abzuleiten. Das A-Blatt, auch Gutsbestandsblatt genannt, enthält die genaue Bezeichnung der Liegenschaft samt Grundstücken, Flächenausmaß und Benützungsart, weiters sind die mit dem Grundstück verbundenen Rechte eingetragen. Das B-Blatt auch Eigentumsblatt genannt, zeigt die Eigentumsverhältnisse, Größe der jeweiligen Anteiles (Miteigentum oder Alleineigentum) an der Liegenschaft sowie bestimmte persönliche Verhältnisse des Eigentümers z.B. Name, Geburtsdatum, Adresse.

¹⁵ MA 64 - Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten

¹⁶ Planungsauskunft Wien, 1010 Wien, Rathausstraße 14-16, 1. Stock, Zi. 116

¹⁷ Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien)

Im C-Blatt auch Lastenblatt genannt, sind die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Belastungen eingetragen. Weiterführende Inhalte und die entsprechende Anwendung des Grundbuchsatzzugs werden anhand des Grundstücks in 11., Krausegasse 9 erläutert.

3.1.5 Risiko der Infrastruktur

Eine gute soziale Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ist gegeben, wenn der Bedarf für das tägliche Leben im Umkreis von 500 bis 1000 m Luftlinie gedeckt wird. So sollen Wege wie Einkäufe, Arzt- oder Schulbesuch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können. Soziale Kriterien sind durch den gewählten Standort selbst gegeben und können durch den Bauträger nicht direkt beeinflusst werden somit steckt der Risikofaktor in der Wahl des Grundstücks selbst.

Die technische Infrastruktur und Anbindung an die jeweiligen Versorgungsnetze hingegen birgt ein weitaus höheres Risiko, da hierbei die anfallenden Kosten der Anschluss- und Aufschließung festzulegen sind und einen wesentlichen Faktor in der weiteren Kalkulation ausmachen können. Durch Kontaktaufnahme mit den hierfür zuständigen Magistratsabteilungen und Versorgungsunternehmen werden die Rahmenbedingungen und Kosten erhoben. Die erforderlichen Anfragen werden in weiterer Folge dieser Masterthese aufgelistet und durch die jeweiligen Kontakte ergänzt.

3.1.6 Besichtigungsrisiko

Durch eine persönliche Vorort Besichtigung zur Einschätzung der lokalen Gegebenheiten, können offensichtliche Risikofaktoren festgehalten werden. Hierbei hilft eine geeignete Checkliste, wobei nach dem Schulnotensystem jedes Einzelkriterium beurteilt werden sollte. Inhalt solch eines Beurteilungsbogens sind zum einen Größe und Zuschnitt, Lage, Umfeld und Einflüsse aus der Nachbarschaft, Bodeneigenschaften, Anbindung, Versorgungseinrichtungen im Umfeld, ersichtliche Bauauflagen und Erschließungsmöglichkeiten sowie einer Fotodokumentation.

Gerade bei freifinanzierten Projekten sind umfangreiche Marktstudien und Analysen zu erstellen, die je nach Lagekriterien und zeitlichem Faktor zur Bestätigung der Kalkulationsansätze dienen sollen.

3.1.7 Baukostenrisiko

Der Kostenrahmen im geförderten Wohnbau wird durch die maximalen Gesamtbaukosten festgelegt und für den Bauträger als verbindlich anzusehen. Im freifinanzierten Wohnbau, sind diese Markt- und Lageabhängig und durch höherwertige Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet.

Für Wohnprojekte die um Förderung des Landes Wien ansuchen, gelten somit die Regeln des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 wobei sich die angemessenen Gesamtbaukosten aus den Basisbaukosten, den nicht nachzuweisenden Mehrkosten für Baustellen bis 10.000 m² förderbare Fläche und den Mehrkosten gemäß § 1 Abs. 3 Neubau VO 2007 zusammensetzen.

Die nicht nachzuweisenden Mehrkosten decken die erhöhten Anforderungen gemäß § 2 Neubau Verordnung 2007, OIB Richtlinien und Techniknovelle 2007 der Wiener Bauordnung ab (u.a. betreffend Energiekennzahlen für Wohngebäude nach dem 01.01.2009, Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit).

Eine Baukostenabschätzung in der Detailanalyse für das konkrete Projekt in der 11., Krausegasse 9 zeigt die notwendigen Aufstellungen für geförderte Wohnbauprojekte, welche durch eine detaillierte Mehrkostenaufstellung zu ergänzen und im Datenblatt beim wohnfonds_wien einzureichen sind.

3.1.8 Kalkulationsrisiko

Zur Beurteilung des Kalkulationsrisikos werden die ermittelten Informationen der Detailanalyse zusammengeführt und in einer ersten Basiskalkulation dargestellt. Hierbei sind einerseits die Grundstücks- als auch die Baukosten zu betrachten.

Die Kalkulation der Grundstückskosten beinhaltet die wesentlichen Nebenkosten wie, die Grunderwerbsteuer vom Wert der Gegenleistung mit 3,5 %, der Grundbuchseintragungsgebühr im Eigentumsrecht mit 1,1 % und die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung. Die Kalkulation der Baukosten beinhaltet zum einen die reinen Baukosten aus der Baukostenschätzung, sowie anteilig auch die wesentlichen Baunebenkosten.

3.1.9 Planungsrisiko

Das Planungsrisiko beginnt bei der Analyse der baulichen Ausnutzbarkeit in der Vorauswahl und den damit verbundenen Auswertungsmethoden der Wirtschaftlichkeitsparameter im Wohnbau.

Eine entsprechende Bebauungsstudie sollte die Analyse der Grundlagen und Klärung der Rahmenbedingungen durch den Architekten beinhalten. Die Erarbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages auf Basis der vom Bauherrn bekannt gegebenen Planungsgrundlagen (Lage- und Höhenplan, Aufmasspläne des Bestandes, rechtliche Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen, Raum- und Funktionsprogramm) sind erforderlich.

Der weitere Planungsschritt im Entwurf dient als Grundlage für die Einreichung beim wohnfonds_wien zur Erlangung einer Förderungsempfehlung. Wichtig zu beachten ist, dass diese vorgelegten Planungen, Angaben und Kalkulationen verbindlich sind. Abweichungen von einem zur Förderung empfohlenen Projekt sind der Geschäftsstelle mitzuteilen und bedürfen einer ausdrücklichen Zustimmung. Die Einreichunterlagen für Grundstücksbeirats Projekte beinhalten Planunterlagen bestehend aus A3 Mappen, Präsentationstafeln, dem Datenblatt und sonstigen Unterlagen.

Weitere Risikokriterien befassen sich neben den Anforderungen an die Architektur auch mit den Kriterien wie Ökologie, Ökonomie und der Sozialen Nachhaltigkeit.

3.1.10 Vermessungsrisiko

Die exakte Grenzvermessung und die Festlegung der Grundstücksgrenzen klärt das Vermessungsrisiko und erfolgt durch einen staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen. Der Lage- und Höhenplan wird erstellt und dient als Grundlage der weiteren Architekturplanung und falls erforderlich ein Teilungsplan bei Grenzänderungen der Errichtung von Urkunden und deren Eintragung in Kataster und Grundbuch, um die neuen Eigentumsverhältnisse wirksam werden zu lassen.

Der konkrete Umgang und die erforderlichen Leistungen die bei einem konkreten Projekt zu beauftragen sind, werden in den folgenden Kapiteln anhand des Grundstücks in 11., Krausegasse 9 erläutert.

3.1.11 Baugrundrisiko

Das Boden- und Baugrundrisiko ist das Risiko, dass es aufgrund der Eigenschaften des Bodens am gewählten Standort zu Bauverzögerungen oder Kostensteigerungen kommt, oder sogar unmöglich ist, das projektierte Gebäude dort zu errichten. Die Ursachen hierfür können in der Tragfähigkeit des Untergrunds liegen, was zu einer aufwändigeren Grundierung führt. Weitere Boden und Baugrundrisiken sind Kontaminationen¹⁸ im Erdreich, die zunächst saniert werden müssen, oder der Fund von Kriegsmaterial, was eine Verzögerung oder gar die Untersagung der Baumaßnahmen nach sich ziehen kann. Geochemische und Geotechnische Gutachten geben Aufschlüsse über die Qualität des Baugrundes und bieten die Grundlage der kalkulatorischen Ansätze. Für gewöhnlich sind Boden- und Baugrundrisiken erst in der Errichtungsphase in vollem Umfang bekannt, in seltenen Fällen kann es aber auch nach Fertigstellung noch zu Schäden durch Setzungen kommen.¹⁹

3.1.12 Finanzierungsrisiko

Das Finanzierungsrisiko ist auf die unterschiedlichen Entscheidungsträger zu differenzieren. Neben der klassischen Projektfinanzierung durch ein Kreditunternehmen, ist gerade bei geförderten Wohnprojekten die Empfehlung des Grundstücksbeirates zur Erlangung einer Zusicherung um Fördermittel des Landes Wien entscheidend. In weiterer Folge dieser Masterthese wird jedoch nicht weiter auf dieses Thema eingegangen.

Zusätzlich ist jedoch das Genehmigungsrisiko zu nennen, dass eine zum Bau erforderliche Genehmigung durch die zuständige Behörde nicht, nur verzögert oder nur unter Auflagen erteilt wird. Dabei handelt es sich primär um die Baugenehmigung durch die MA37, zusätzlich können aber weitere behördliche Genehmigungen eine Rolle spielen, zum Beispiel der Brandschutz, Denkmalschutz oder Umweltaspekte. Die Ursache von Genehmigungsrisiken liegt meist in der Projektkonzeption oder in bautechnischen Aspekten. So können ggf. durch eine hohe Qualität der architektonischen Gestaltung, ein positives Image sowie eine hohe ökologische und soziale Qualität des Gebäudes gemildert

¹⁸ siehe auch Erhart-Schippek, Werner (2012)

¹⁹ vgl. Urschel, Oliver (2009) S.528f.

werden. Genehmigungsrisiken wirken sich durch Zeitverzögerungen und Kostensteigerungen aus.²⁰

3.1.13 Vertragsrisiko

Der Weg zum erfolgreichen Abschluss des Akquisitionsprozesses liegt zu großen Teilen in der sorgfältigen und sachgerechten Vertragsgestaltung, wobei Zusammenhänge aller Art mit dem Thema der Immobilie selbst und den Vorgaben der Förderungsrichtlinien zu berücksichtigen sind. Diese Risikofaktoren sind über den gesamten Planungszeitraum zu berücksichtigen.

Die möglichen Vertragsabwicklungen, ob gesetzte Bedingungen, Optionen oder klassische Kaufverträge, werden erläutert.

²⁰ vgl. Urschel, Oliver (2009) S.540

4 Der Akquisitionsprozess

Durch eine übersichtliche Strukturierung der Organisation in drei Phasen, die Festlegung von Abläufen und Zuordnung von Aufgaben wird der Akquisitionsprozess optimiert. Von der Vorauswahl über die Detailanalyse bis zur Projektverdichtung wird in den folgenden Kapiteln der Prozess der Immobilien- und Grundstücksakquisition anhand eines konkreten Projekts analysiert.

Die nachfolgende Abbildung zeigt eine mögliche Organisation des Akquisitionsprozesses.

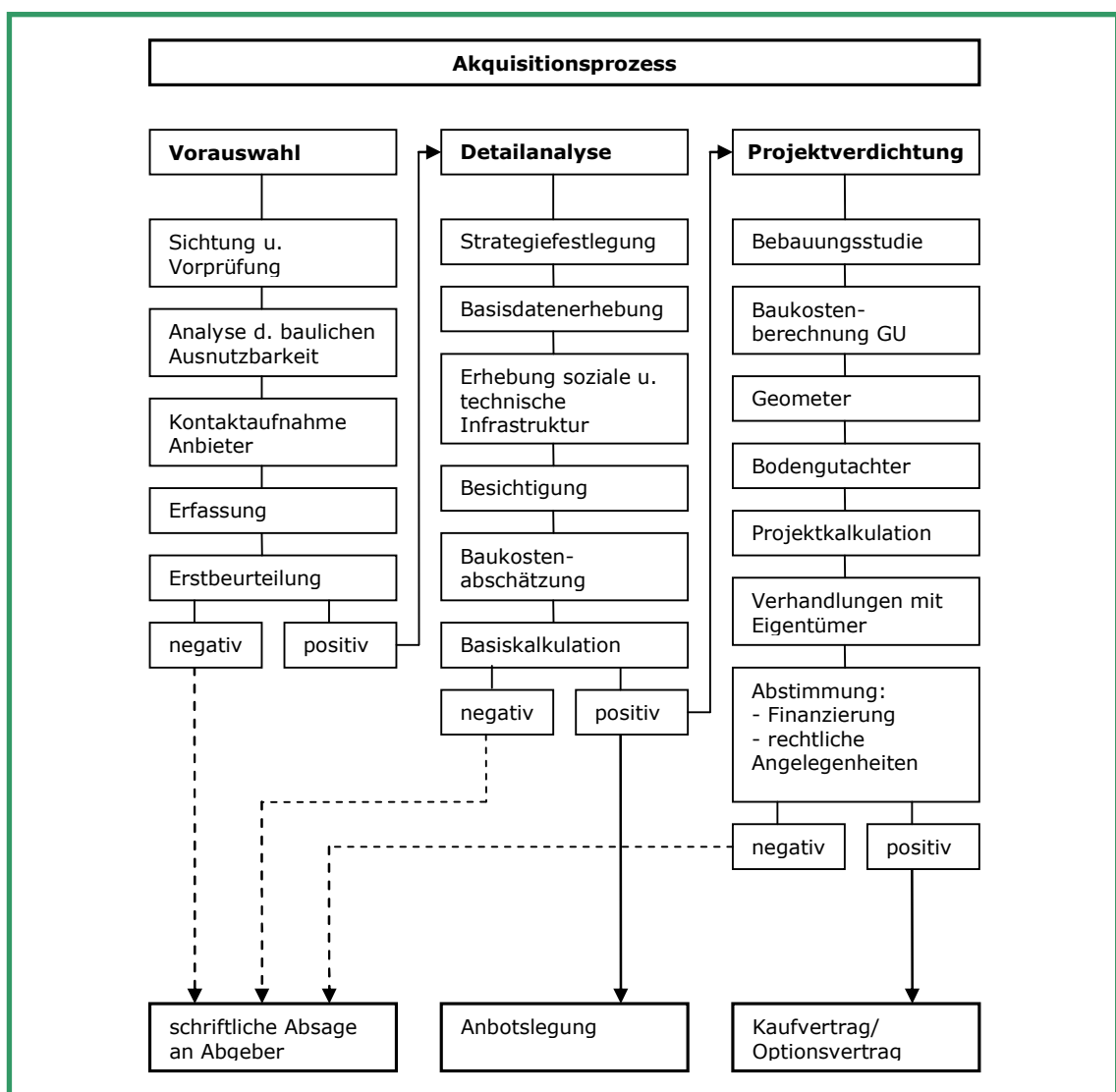


Abbildung 12: Organisation des Akquisitionsprozesses, Quelle: Eigene Abbildung²¹

²¹ Grundlagen und interne Ablaufstrukturen des ÖSW, die für die vorliegende Masterthese überarbeitet und angepasst wurden

4.1 Vorauswahl

Die erste Phase Projektentwicklung, beschäftigt sich mit der Vorauswahl aus den einlandenden Immobilien- und Grundstücksangeboten, hierbei steht die Sichtung und Vorprüfung im Vordergrund. Durch eine erste Analyse der baulichen Ausnutzbarkeit werden Angebote entsprechend überprüft und abschließend mit dem Anbieter Kontakt aufgenommen.

4.1.1 Sichtung und Vorprüfung

Eine genaue Kenntnis der wesentlichen Marktteilnehmer sowie ein breites Netzwerk an Geschäftskontakten sind Grundvoraussetzung für den Zugang zu aktuellen Immobilien- und Grundstücksangeboten und eine erfolgreiche Liegenschaftsakquisition. Zu den wesentlichen Anbietern zählen:

- Makler
- Architekten
- Öffentliche Abgeber
- Private Abgeber
- Rechtsanwälte oder Notare
- Bauträger
- Developer
- anderer Immobilienunternehmen²²

Inhalt von Immobilien- und Grundstücksangeboten ist das im Betreff angeführte Objekt, das freibleibend angeboten wird und ein beiliegendes Datenblatt mit näheren Informationen über die Liegenschaft. Sämtliche Daten, in der Regel zirka Angaben, für die nicht haftet wird. Besonders wesentliche Daten sollten angeführt sein, diese müssen jedenfalls in den nächsten Bearbeitungsschritten überprüft werden.

Die Verwendung der Objektinformationen wird üblicherweise einer Vereinbarung von Provisionsregelungen mit dem Anbieter vorausgesetzt. Sollte das gegenständliche Objekt gekauft werden, beträgt die gesetzlich vorgesehene maximale Vermittlungsprovision bei Kauf, Verkauf oder Tausch von Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen mit einem Wert ab EUR 48.448,51 je 3 % von beiden Auftraggebern (Verkäufer und Käufer) jeweils zzgl. 20 % USt

²² vgl. Pech, Michael (2011) S.3ff.

gemäß Immobilienmaklerverordnung. Bei Optionen sind es 50 % der Provision, welche im Fall des Kaufes durch den Optionsberechtigten angerechnet werden.²³

Provisionsanspruch besteht ebenfalls, wenn das Objekt zu anderen Konditionen als die im Datenblatt genannten gekauft oder ein wirtschaftlich gleichwertiges Geschäft abgeschlossen wird, unabhängig davon, ob die weiteren Verhandlungen mit dem Verkäufer selbst oder durch den Anbieter geführt werden.

Die vorgenannte Provision schuldet man auch, wenn das Geschäft durch Weitergabe an Dritte oder durch direkte Kontaktaufnahmen mit dem Liegenschaftseigentümer zustande kommt.²⁴

Beispiel eines Datenblatts des gewählten Projekts in 11., Krausegasse 9²⁵

Wohnbaugrundstück in	
1110 Wien, Krausegasse 9	
Verkehrsanbindung:	U3, 71, 6, 15A
Katastralgemeinde:	01107 Simmering
Grundstücksnummern:	2009
Einlagezahl:	36
Anteil:	1 / 1
Kaufpreis netto:	700.000,-- EUR (lastenfrei)
Zustand:	gut
Mittelzinshaus:	nein
erz. Netto-Neubau-Nutzfläche:	ca. 2.100 m ² unverbindliche Schätzung
Grundstücksfläche:	ca. 672 m ²
Widmung:	Bausperre §8(1)
=====	
bestandsfreies Bauträgerobjekt	
=====	
In unmittelbarer Nähe zum Einkaufszentrum Simmering eignet sich dieses befindliche Grundstück ideal für Wohnhausobjekte.	

Abbildung 13: Immobilienangebot der Burgstaller-Steiner Immobilien GmbH

²³ vgl. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996 GZ 2012/03/30

²⁴ vgl. § 10 IMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996 GZ 2012/03/30

²⁵ ein Projekt der Bauhilfe Gemeinnützige GmbH

4.1.2 Analyse der baulichen Ausnutzbarkeit

Unter der baulichen Ausnutzbarkeit wird die Überprüfung eines konkreten Grundstücks auf eine mögliche Bebauung gemäß aktuellem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verstanden. In Wien ist die Magistratsabteilung 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung²⁶ für die Festlegung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zuständig.

Eine erste Onlineabfrage²⁷ liefert eine rasche, jedoch unverbindliche Erstinformation und dient als Grundlage für die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstücks.

Erst durch das Ansuchen um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen²⁸ bei der MA 64 liegt ein Rechtsanspruch von 18 Monaten ab Ausstellungsdatum vor und kann für alle in diesem Zeitraum eingereichten Bau- und Grundabteilungsansuchen verwendet werden.

Bei aktuellen Flächenwidmungsverfahren liegen bei der MA21 Entwürfe für die Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

Für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet, besteht bis zur Festsetzung dieser Pläne, Bausperre gem. §8(1). Dennoch sind von der Baubehörde, Baubewilligungen gemäß §70 zu erteilen, während Neu-, Zu- und Umbauten, die Errichtung sonstiger Bauwerke, Abbrüche oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes von Bauwerken, Veränderungen der Höhenlage von Grundflächen sowie Grundabteilungen nur unter besonderen Voraussetzungen zu bewilligen sind.²⁹

²⁶ Planungsauskunft Wien, 1010 Wien, Rathausstraße 14-16, 1. Stock, Zi. 116

²⁷ unter <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>

²⁸ MA 64 - Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten

²⁹ Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien)

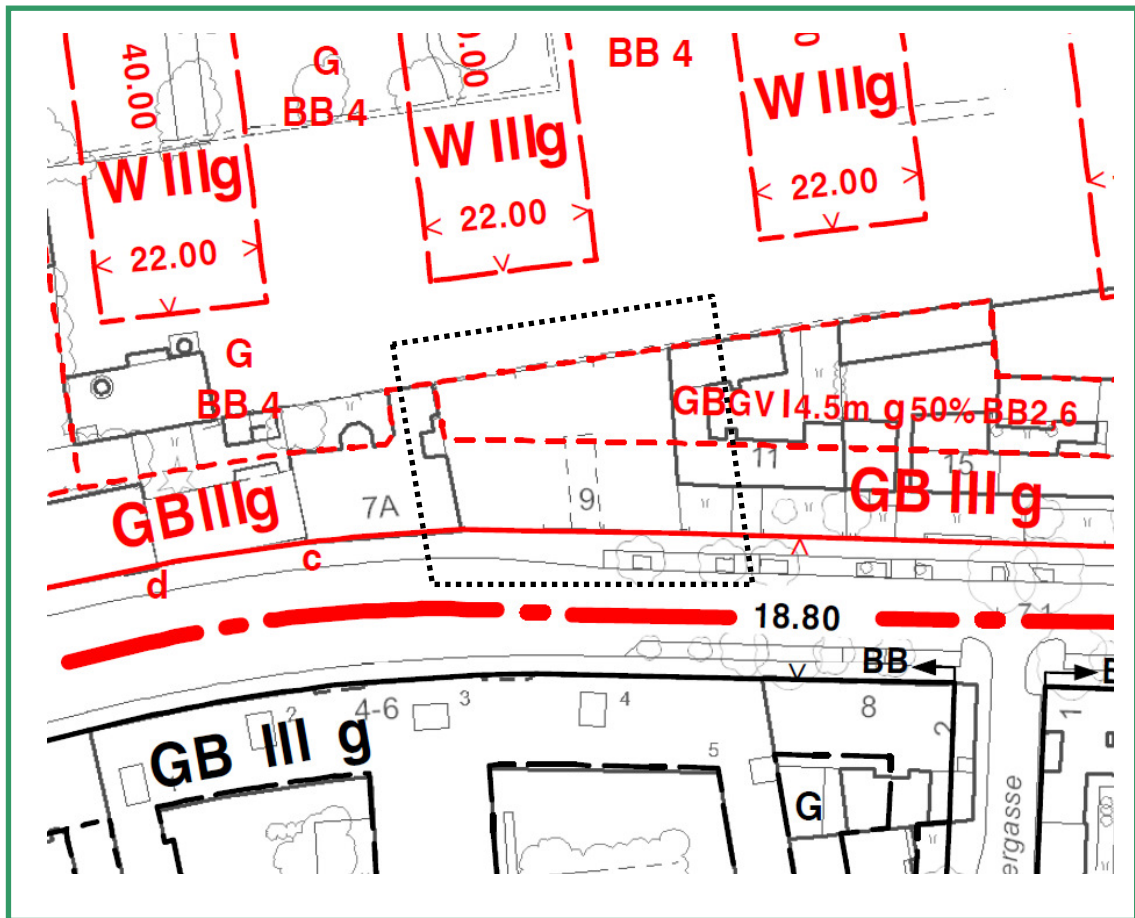


Abbildung 14: Auszug des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, Quelle:
<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell>

Nach der Feststellung der geltenden Rahmenbedingungen³⁰ der zu bearbeitenden Liegenschaft durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, sowie der textlichen Bestimmungen des Plandokuments, ist eine Auswertungsskizze der Baulichen Ausnutzbarkeit anzufertigen.

³⁰ Rahmenbedingungen der zu untersuchenden Liegenschaft:

GB III g, 12m Trakttiefe BB: keine

GB GV I 4,5m g 50% BB: 2, 6

Auf den mit GBGV BB6 bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von Wohnungen untersagt.

Die Dächer der auf den mit BB2 bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäuden sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

Die Bauklasseneinteilung und zulässige Gebäudehöhe der Wiener Bauordnung³¹ dient als Grundlage der Auswertung.

Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest. Die maximalen Gebäudehöhen betragen für in Wien, soweit sich nicht nach den Bestimmungen der Abs. 4 bis 6 und des §81 sowie des Bebauungsplanes eine andere Gebäudehöhe ergibt:

- Bauklasse I mindestens 2,5 m, höchstens 9 m
- Bauklasse II mindestens 2,5 m, höchstens 12 m
- Bauklasse III mindestens 9 m, höchstens 16 m
- Bauklasse IV mindestens 12 m, höchstens 21 m
- Bauklasse V mindestens 16 m, höchstens 26 m
- Bauklasse VI beträgt die Gebäudehöhe mindestens 26 m³²

In den Bebauungsplänen können zusätzlich folgende Bauweisen ausgewiesen werden:

- offene Bauweise
- gekuppelte Bauweise
- offene oder gekuppelte Bauweise
- Gruppenbauweise und
- geschlossene Bauweise³³

Im Bezug auf das genannte Beispiel des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans ist zu berücksichtigen, dass in der geschlossenen Bauweise die Gebäude an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufluchtlinien festgesetzt sind, an diesen von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zu der anderen durchgehend errichtet werden müssen. Die Behörde hat ein freiwilliges Zurückrücken einzelner Gebäudeteile hinter die Baulinie, Verkehrsfluchtlinie oder Baufluchtlinie dann zuzulassen, wenn hierdurch keine Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbildes eintritt.³⁴

³¹ <http://www.bauordnung.at>

³² Bauordnung für Wien: Bauklassen §75

³³ Bauordnung für Wien: Bauweisen §76

³⁴ vgl. Bauordnung für Wien: Bauweisen §76(8)

Für die Vorbemessung der Bebauten Fläche des Kellergeschoßes ist zusätzlich auch §76 (10a) entscheidend. Wobei in jedem Fall mindestens 10% der Fläche des Bauplatzes, die 500m² übersteigt, von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei bleiben müssen und darüber hinaus aus auch nicht versiegelt werden dürfen. Dies gilt nicht, wenn die so frei zu haltende Fläche geringer als 10m² wäre. Diese Vorschrift kommt nicht zur Anwendung, wenn das Freihalten einer solchen Fläche der zweckmäßigen Nutzung der Liegenschaft entgegenstehen würde und eine ordnungsgemäße Ableitung der Niederschlagswässer gewährleistet ist.³⁵

Um die bauliche Ausnutzbarkeit in der Auswertungsskizze möglichst genau zu erfassen, sind wesentliche Elemente wie Erker, Gaupen, Balkone und Terrassen zu berücksichtigen. Mit Zustimmung des Eigentümers der Verkehrsfläche dürfen lt. Wr. BO folgende Gebäudeteile über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie vorragen:

- die unter Abs. 1 lit. a bis g genannten Vorbauten in einem größeren als dort festgesetzten Ausmaß
- Stützmauern und Pfeiler
- Licht-, Luft-, Transport- und Einsteigsschächte
- Vordächer und Windfänge
- Werbezeichen, Schaukästen und Geschäftsportale
- Treppenhausvorbauten, Aufzugsschächte und Erker³⁶, sofern diese Bauteile eine Ausladung von höchstens 1,50 m aufweisen, insgesamt höchstens ein Drittel von der Gebäudelänge einnehmen und einen Abstand von mindestens 3 m von der Nachbargrenze einhalten. Die sich daraus für die Erker ergebende Kubatur an einer Gebäudefront, kann unter Einhaltung dieser Ausladung und des Abstandes von Nachbargrenzen an dieser Front frei angeordnet werden. An Gebäuden, deren Gebäudehöhe nach den Bestimmungen des § 75 Abs. 4 und 5 zu bemessen ist, dürfen solche Vorbauten an den Straßenfronten nur eine Ausladung von höchstens 1 m aufweisen

³⁵ vgl. Bauordnung für Wien: Bauweisen §76(10a)

³⁶ Bereits in der Analyse der baulichen Ausnutzung sind mögliche Zusatzflächen im bestehenden rechtlichen Rahmen wie Erker oder Balkone entscheidend, Ausnahmegenehmigungen gem. §69 Bauordnung für Wien (siehe auch Leitfaden MA37 zur Vorgangsweise und Begründung der Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes) dürfen nicht in Ansatz gebracht werden.

- bis zu einem weiteren Drittel der Gebäudelänge Balkone, sofern der unter ihnen gelegene Teil der Verkehrsfläche infolge seiner besonderen Ausgestaltung (Grünstreifen u. dgl.) nicht Verkehrszwecken dient; die Ausladung dieser Balkone darf höchstens 2,50 m betragen und sie müssen von den Nachbargrenzen einen Abstand von wenigstens 3 m einhalten³⁷

Vorbauten, Türen und Fensterabschlüsse dürfen bis zu einer Höhe von 2,50 m nicht in den Gehsteig ragen. Bis zu einer Höhe von 6 m dürfen sie weiters eine 60 cm innerhalb der fahrbahnseitigen Gehsteigkante gedachte Linie nicht überragen.³⁸

In der Ermittlung der Nutzflächen ergeben sich lt. Wr. BO noch mögliche Reserven die jedoch in der Ersten Auswertungsskizze nicht berücksichtigt werden. Diese sind weitere über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie vorragenden Gebäudeteile wie:

- Keller- und Grundmauern bis zu 20 cm
- Gebäudesockel bis 20 cm, jedoch nur bis zu einer Höhe von 2 m
- Schauseitenverkleidungen bis 7 cm
- Vorlegestufen innerhalb des Sockelvorsprunges
- vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, bis 15 cm
- vorstehende Teile von Konvektoranlagen, Heizanlagen, Klimaanlage und ähnlichen Anlagen bis 15 cm
- Hauptgesimse und Dachvorsprünge bis 1 m
- die dem Gebäude dienenden Zu- und Ableitungen³⁹

³⁷ Bauordnung für Wien: Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie §83(2)

³⁸ Bauordnung für Wien: Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie §83(4)

³⁹ Bauordnung für Wien: Bauteile vor der Baulinie oder Straßenfluchtlinie §83(1)

Beispiel einer Auswertungsskizze⁴⁰ für das gewählte Projekt 11., Krausegasse 9

Eine farbliche⁴¹ Darstellung der jeweiligen Nutzungen liefert eine übersichtliche Gliederung und ist zur Bemessung der Nutzflächenfaktoren (Bruttogeschoßfläche / Nettonutzfläche) hilfreich. Wohnnutzfläche (grün), Nebenflächen und Garage (orange), Flächen über die Baulinie oder Straßenfluchtlinie gem. §83 wie Balkone, Erker, Gaupen udgl. (gelb)

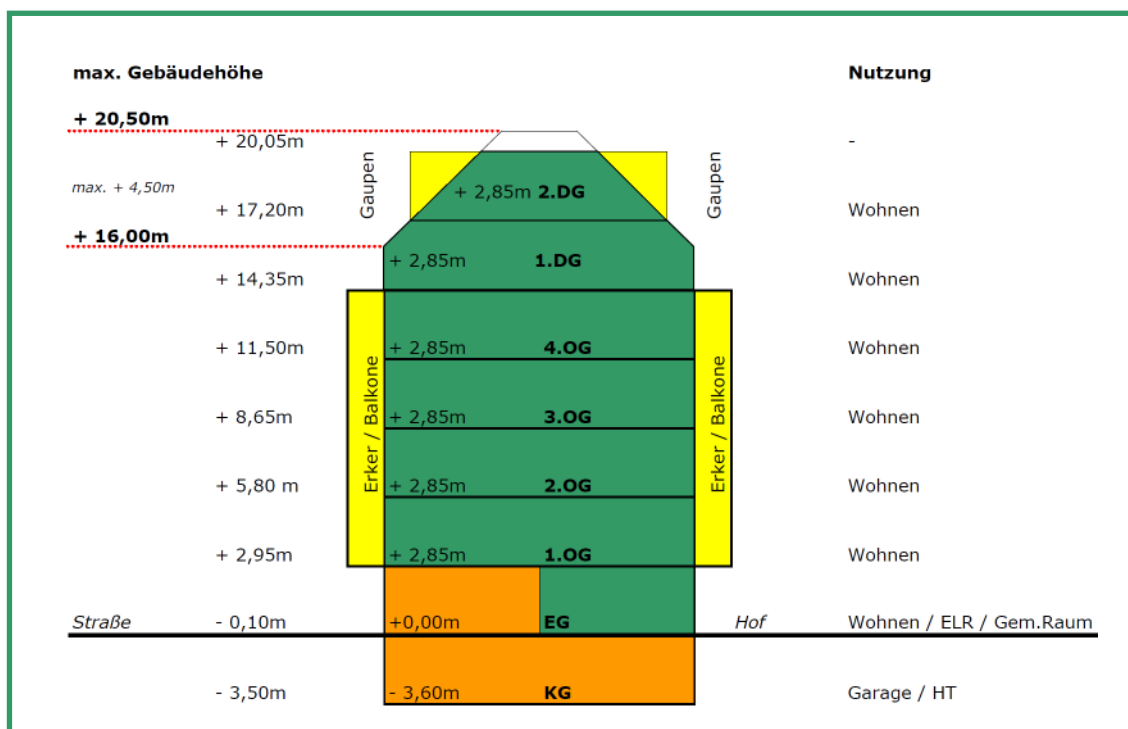


Abbildung 15: Auswertungsskizze im Regelquerschnitt, Quelle: Eigene Abbildung

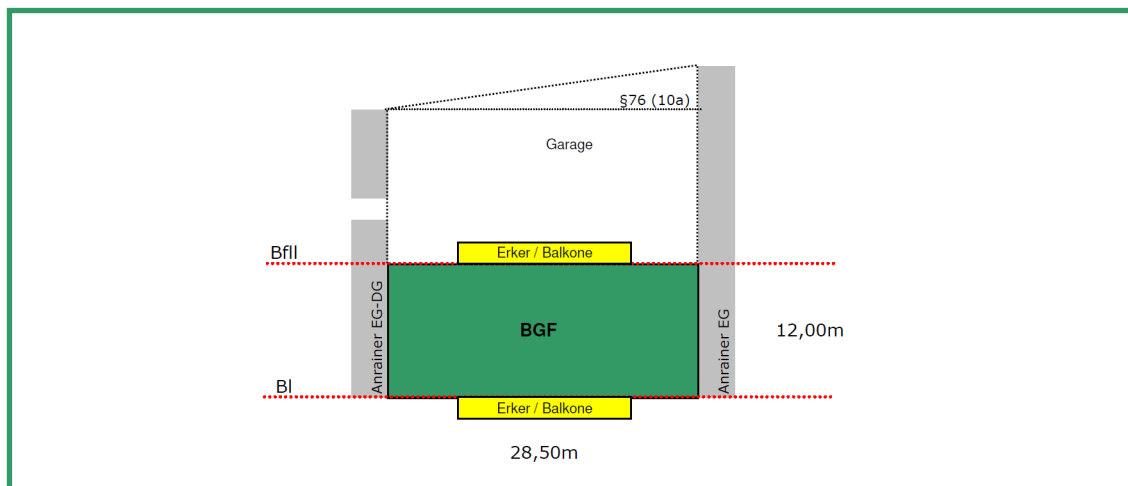


Abbildung 16: Auswertungsskizze im Regelgrundriss, Quelle: Eigene Abbildung

⁴⁰ Die Auswertungsskizze sollte möglichst einfach und rasch per Hand erfolgen

⁴¹ Farben frei gewählt

Die Liegenschaftsauswertung⁴² sollte in einem einheitlichen Format erfolgen um diese auch für zukünftige Auswertungszwecke verwenden zu können.

KG: 01107 Simmering	EZ: 36	Grst.Nr.: 2009
Eigentumsverhältnisse: 1/1 August Gonano GmbH (FN 112578g)		
Grundstücksfläche: 672,00m ²		
Flächenaufstellung:		
PD: 7846	Widmung: GB III g, GB GV I 4,5m g 50% BB	
	Straßenbreite: 18,80m	
Innere Baufläche:	12,00m	Straßenfront ⁴³ : 28,50 m
BGF:	12,00m * 28,50m = 342,00m ²	
Erker bzw. Balkone und Terrassen:	28,50m / 3 * 1,50m = 14,25m ²	
Abminderungsfaktor ⁴⁴ : 0,75 (BGF/NNFL)		
EG:	342,00m ² * 0,3 * 0,75 = 76,95m ²	
1.OG- 1.DG:	342,00m ² * 5 * 0,75 = 1.282,00m ²	
2.DG:	342,00m ² * 0,8 * 0,75 = 205,00m ²	
§83:	14,25m ² * 4 * 0,75 = 42,75m ²	
Summe NNFL:	1.606,70m ²	
Preisvorstellung:		
auf Boden:	700.000€ / 672,00m ² = 1.041,67€/m ²	
auf NNFL:	700.000€ / 1.606,70m ² = 435,67€/m ²	
Angebot:	400.000€ / 1.606,70m² = 248,96€/m²⁴⁵	
Notizen:	sehr gute Lage in Simmering Verwertungsvorteil ggü. Mautner Markhof Projekte (2014) Derzeit vermietet ET PKW – Stellplätze auf dem Grundstück (Kontaminierungen) keine Abbruchkosten Nutzflächenaufstellung von Makler hinterfragen Preisvorstellung für gef. Wohnbau noch zu hoch	

Abbildung 17: Liegenschaftsauswertung, Quelle: Eigene Abbildung

⁴² vgl. Pech, Michael (2011) S.19f.

⁴³ Messtechnisch ermittelt durch Messwerkzeug auf <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>

⁴⁴ Studie über Wirtschaftlichkeitsparameter und einen ökonomischen Planungsfaktor für geförderte Wohnbauprojekte in Wien, Abzüge für Wandaufbauten, Erschließungswege und sonstige nicht verwertbare Flächen

⁴⁵ Entspricht den Vorgaben der max. Grundkosten / m² des wohnfonds_wien

4.1.3 Kontaktaufnahme Anbieter

Sollte die Liegenschaftsauswertung positiv abgeschlossen bzw. mit Bedingungen verbunden sein, ist jedenfalls eine Interessensbekundung, schriftlich an den Anbieter zu richten um ihn über die Beabsichtigung des Erwerbes zu informieren. Für Besichtigungen, weitere Unterlagen bzw. Kontaktaufnahmen mit dem Verkäufer steht der Makler zur Verfügung. Ob der weitere Kontakt nun über den Anbieter oder direkt mit dem Verkäufer zustande kommt ist in jedem Anlassfall unterschiedlich und gesondert zu bewerten. Bestandteil ist somit auch das Maklergesetz sowie die Immobilienmaklerverordnung in der jeweils geltenden Fassung worin die max. Provisionsansprüche geregelt sind. Es liegt jedoch im Verhandlungsgeschick des jeweiligen Interessenten, von diesen Regelungen abweichende Vereinbarungen zu treffen.

Der Makler hat seine Rechte und Pflichten aus dem Maklervertrag einzuhalten und haftet gemäß §3 Maklergesetz aus den Titeln der Interessenwahrung und Unterstützung wie folgt:

- (1) Der Makler hat die Interessen des Auftraggebers redlich und sorgfältig zu wahren. Dies gilt auch, wenn er zugleich für den Dritten tätig ist.
- (2) Der Auftraggeber hat den Makler bei der Ausübung seiner Vermittlungstätigkeit redlich zu unterstützen und eine Weitergabe von mitgeteilten Geschäftsgelegenheiten zu unterlassen.
- (3) Makler und Auftraggeber sind verpflichtet, einander die erforderlichen Nachrichten zu geben.
- (4) Bei Verletzung der Pflichten nach den Abs. 1 bis 3 kann Schadenersatz verlangt werden. Soweit dem Makler ein Provisionsanspruch zusteht, kann der Auftraggeber wegen Verletzung wesentlicher Pflichten auch eine Mäßigung nach Maßgabe der durch den Pflichtverstoß bedingten geringeren Verdienstlichkeit des Maklers verlangen.⁴⁶

Weiters besteht Haftung gemäß §3 Maklergesetz zur Doppeltätigkeit wie folgt:

- (1) Der Makler darf ohne ausdrückliche Einwilligung des Auftraggebers nicht zugleich für den Dritten tätig werden oder von diesem eine

⁴⁶ Dorald, Werner (2012): Kodex: Unternehmensrecht des österreichischen Rechts. 45. Auflage, Lexis Nexis, Institut für Recht der Wirtschaft Universität Wien

Belohnung annehmen, wenn nicht für den betreffenden Geschäftszweig ein abweichender Gebrauch besteht.

- (2) Bei Zuwiderhandeln kann der Auftraggeber vom Makler die Herausgabe der unrechtmäßig empfangenen Belohnung und den Ersatz des diesen Betrag übersteigenden Schadens verlangen. §3 Abs. 4 zweiter Satz bleibt unberührt.
- (3) Sobald der Makler als Doppelmakler tätig wird, hat er dies beiden Auftraggebern mitzuteilen. Diese Mitteilungspflicht entfällt, wenn er den Umständen nach annehmen darf, dass seine Doppeltätigkeit den Auftraggebern bekannt ist.⁴⁷

Falls die Liegenschaftsauswertung negativ abgeschlossen wurde oder das gegenständliche Immobilien- und Grundstücksangebot bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt war, sollte innerhalb einer Frist von 5 Tagen der Anbieter schriftlich benachrichtigt werden, um die genannte Provisionsregelung abzuwenden und selbst Klarheit darüber zu erlangen ob Liegenschaften im Laufe der Zeit nicht mehrmals angeboten wurden.

4.1.4 Erfassung

Entscheidend ist die genaue Datenerfassung im organisatorischen System zur Vereinheitlichung der Informationen und Aufbereitung zu Auswertungszwecken. (siehe auch Akquisitionsliste im Anhang als Muster)

4.1.5 Erstbeurteilung

In der Erstbeurteilung ist eine Plausibilisierung der Eingangsdaten vorzunehmen.

„Die Plausibilitätskontrolle ist eine Methode, in deren Rahmen ein Wert oder allgemein ein Ergebnis überschlagsmäßig daraufhin überprüft wird, ob es überhaupt plausibel, also annehmbar, einleuchtend und nachvollziehbar sein kann oder nicht.“⁴⁸

⁴⁷ Dorald, Werner (2012): Kodex: Unternehmensrecht des österreichischen Rechts. 45. Auflage, Lexis Nexis, Institut für Recht der Wirtschaft Universität Wien

⁴⁸ Die Plausibilitätskontrolle in URL: de.wikipedia.org zuletzt abgerufen: April 2013

4.2 Detailanalyse

Die zweite Phase der Projektentwicklung beschäftigt sich mit der Detailanalyse der Immobilien- und Grundstücksangebote. Ausgehend von den Erkenntnissen der Vorauswahl, steht nun die Strategiefestlegung, Basisdatenerhebung, eine Umfeldanalyse (Erhebung soziale und technische Infrastruktur), eine Besichtigung, Baukostenschätzung und eine Basisalkulation bevor.

4.2.1 Strategiefestlegung

Ausgehend von den Erkenntnissen der Vorauswahl, steht nun die grundsätzliche Strategiefestlegung im Vordergrund. Wie schon in den Auswertungen der Immobilien- und Grundstücksangebote erwähnt und in der Abbildung 3 aufgezeigt, teilt sich der Markt in zwei Preissegmente und somit grundsätzlichen Projektstrategien, der geförderten und der freifinanzierten Projekte.

Die durch den Grundstücksbeirat gelebte Praxis und somit für den geförderten Mietwohnbau relevanten Angebote mit max. 250 €/m² sind einem Anteil von 15% angeboten worden. Die Immobilien- und Grundstücksangebote welche für den freifinanzierten Wohnbau in Frage kommen, waren Lageabhängig mit 500 - 1.000€/m² und einem Anteil von 50% dokumentiert.

Mit einem Grundkostenanteil von 250 – 290 €/m² liegen weitere 7% der Angebote im erweiterten Betrachtungsrahmen der für den Grundstücksbeirat gelebte Praxis für den geförderten Eigentumswohnbau, die sich somit auch in der Strategiefestlegung der Projektkonzeption widerspiegelt.

4.2.2 Basisdatenerhebung - Grundbuch

Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis aller Liegenschaften, in welchem die Rechtsverhältnisse an diesen Liegenschaften erfasst sind. Die Grenzen der Liegenschaften und ihre Lage werden im Kataster bei den Vermessungsämtern geführt. Die Führung des Grundbuches ist daher mit einem funktionierenden Vermessungswesen verbunden.⁴⁹

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung. Jeder Grundbuchskörper ist als ein Ganzes zu behandeln. Sein Umfang kann nur durch die grundbücherliche Ab- und Zuschreibung von einzelnen Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen erfolgen, die auf Grund von Urkunden (z.B. der Kaufvertrag beim Erwerb des Grundeigentums) in der Reihenfolge ihrer Tagebuchzahl (TZ; Aktenzahl des Grundbuchs) eingetragen werden. Die Arten der grundbücherlichen Eintragungen sind Einverleibungen, Vormerkungen und bloße Anmerkungen.⁵⁰

Seit 1. Mai 2012 müssen Urkunden, speziell die im elektronischen Wege übermittelten Urkunden, einwandfrei lesbar und damit zur Aufnahme in die Urkundendatenbank geeignet sein.⁵¹

In der Basisdatenerhebung kann durch eine Onlineabfrage der Adressensuche die Katastralgemeinde, Einlagezahl und Grundstücksnummer abgerufen werden.

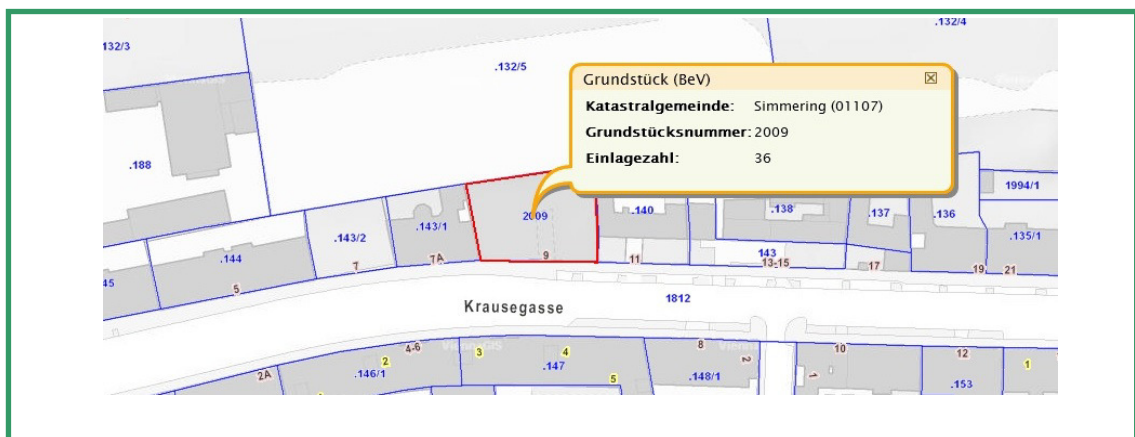


Abbildung 18: Katasterplan, Quelle: <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public>

⁴⁹ Hackl-Miheljok et al. (2004) S. 93

⁵⁰ Rechtsvorschrift für Allgemeines Grundbuchsgesetz §1-8

⁵¹ Grundbuch – Bestandteile unter www.ris.bka.gv.at

Der über EDV⁵² abgerufene Auszug aus dem Grundbuch besteht aus drei Teilen („Blättern“):

- „A-Blatt“ (Gutsbestandsblatt)
- „B-Blatt“ (Eigentumsblatt)
- „C-Blatt“ (Lastenblatt)

```

GRUNDBUCH 01107 Simmering                      EINLAGEZAHL 36
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien
***** ABFRAGEDATUM 2011-08-18
Letzte TZ 13259/2010
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
2009    G Baufl.(begrünt)      *        672  Krausegasse 9
***** A2 *****
1  a 2860/1930 Verpflichtung zur Entfernung des Schupfens gem Pkt 1 Bescheid
    1929-10-25
2  a 3007/1979 Sicherheitszone hins Gst 2009 des Flughafen Wien-Schwechat
3  a 4111/1985 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1812 (Teilstück 2) aus EZ
    2983, Einbeziehung in 2009
4  a 4111/1985 Bauplatz (auf) 2009 (A)
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
  Bauhilfe, Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H. (FN 108577y)
  ADR: Meidlinger Hauptstr. 11, Wien 1120
  f 2413/2009 IM RANG 11892/2008 Kaufvertrag 2008-11-06 Eigentumsrecht
  g 13257/2010 Veräußerungsverbot
***** C *****
2  a 13256/2010 Pfandurkunde 2010-11-03
    PFANDRECHT                      EUR 1.321.052,--
    samt höchstens 15 % Z, höchstens 16,75 % VZ, höchstens
    16,75 % ZZ, NGS EUR 396.315,60 für
    IMMO-BANK Aktiengesellschaft (FN 52830t)
3  a 13257/2010 Schuldschein 2010-09-22
    PFANDRECHT                      EUR 1.094.492,--
    samt halbjährlich im Nachhinein 0,5 % Z,
    6 % VuZZ, NGS EUR 437.796,80 für
    Land Wien
4  a 13257/2010
    VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 6 Abs 4 WWFSG 1989 für
    Land Wien
5  a 13258/2010 Urkunde und Pfandurkunde 2010-09-22
    PFANDRECHT                      EUR 275.484,--
    für Land Wien
6  a 13259/2010 Pfandurkunde 2010-11-03
    PFANDRECHT                      EUR 669.436,--
    samt höchstens 15 % Z, höchstens 16,75 % VZ, höchstens
    16,75 % ZZ, NGS EUR 200.830,80 für
    IMMO-BANK Aktiengesellschaft (FN 52830t)
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

```

Abbildung 19: Beispiel Grundbuchsatzung, Quelle: MEDIX

Das A-Blatt (Gutsbestandsblatt) enthält die genaue Bezeichnung der Liegenschaft samt Grundstücken, Flächenausmaß und Benützungsart, weiters sind die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (Herrschaftsrechte, Dienstbarkeiten, etc.) eingetragen und es sind auch Veränderungen der Grundstücke ersichtlich (Zuschreibungen oder Abschreibungen infolge von Grundstückseinteilungen etc.)⁵³

⁵² www.bundesdienste.at oder MEDIX

⁵³ Winfried Kallinger et al. (2011) S.118

Das B-Blatt (Eigentumsblatt) zeigt die Eigentumsverhältnisse, Größe seines Anteiles (Miteigentum oder Wohnungseigentum) an der Liegenschaft sowie bestimmte persönliche Verhältnisse des Eigentümers z.B. Name, Geburtsdatum, Adresse. Außerdem zeigt es die Beschränkungen (subjektive Verfügungsbeschränkungen), denen der Eigentümer unterworfen ist wie Minderjährigkeit, Sachwalterbestellung, Insolvenzeröffnung.⁵⁴

Im C-Blatt (Lastenblatt) sind die mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Belastungen eingetragen wie:

- Hypotheken (Pfandrechte)
- Vorkaufs-, Wiederkaufs- und Rückverkaufsrechte
- Dienstbarkeiten
- Reallasten
- Baurechte
- Wohnrechte
- Veräußerungs- und Belastungsverbote
- Eingetragene Bestandsverhältnisse (Miet- oder Pachtverträge)⁵⁵

Belastungen gehen bei Kauf oder Verkauf grundsätzlich nicht unter, belasten daher die neue Eigentümerin. Lässt die Verkäuferin diese Belastungen beim Verkauf löschen, spricht man von Lastenfreistellung. In der Urkundensammlung der Grundbuchsabteilung des jeweiligen Bezirksgerichtes werden alle Urkunden aufbewahrt, die Grundlage für eine Eintragung oder Löschung waren.⁵⁶

Arten von Eintragungen gem. § 8 GBG:

- Einverleibung
- Vormerkung
- Anmerkung

Die Einverleibung bewirkt den Erwerb, die Übertragung, Beschränkung oder Aufhebung der dinglichen Rechte. Einverleibungen können nur aufgrund Urkunden bewilligt werden und müssen zu ihrer Gültigkeit vorgeschriebenen Form ausgefertigt werden, unter Einhaltung eines gültigen Rechtsgrunds. Die Urkunden müssen frei von Mängeln sein und sollten die Urkunden aus mehreren

⁵⁴ Winfried Kallinger et al. (2011) S.119

⁵⁵ Winfried Kallinger et al. (2011) S.119

⁵⁶ vgl. Winfried Kallinger et al. (2011) S.118-120

Seiten bestehen, so geheftet sein, dass kein Bogen untergeschoben werden kann. Die Urkunden müssen weiters die an dem Rechtsgeschäft beteiligten Personen, die Angabe des Ortes, des Tages, des Monats und des Jahres der Ausfertigung beinhalten. Die Vormerkung dient dazu, einen bedingten Rechtserwerb oder Rechtsverlust zu verbüchern (Grundbuchsran­g des Antragstellers wird gewahrt).

Die Anmerkung dient dazu, rechtserhebliche Umstände (etwa persönliche Umstände etc.) im Grundbuch ersichtlich zu machen oder sie löst Rechtswirkungen aus.⁵⁷

4.2.3 Erhebung soziale und technische Infrastruktur

Eine gute soziale Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gegeben, wenn der Bedarf für das tägliche Leben im Umkreis von 500 bis 1000 m Luftlinie gedeckt werden kann, können Wege wie Einkäufe, Arzt- oder Schulbesuch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden. Autos werden selte­ner benötigt, das erhöht die Lebensqualität und schont die Luft, weil weniger Staub, Lärm und Abgase produziert werden.⁵⁸

Bei der Erhebung der sozialen und technischen Infrastruktur sind folgende Kriterien zu überprüfen und planlich⁵⁹ nachzuweisen:

- Haltestelle öffentlicher Verkehr (Bus, U-Bahn, Bahn etc.)
- Gastronomie (z.B. Restaurant, Kantine)
- Nahversorger (z.B. Supermärkte, Drogerien, Wochenmärkte, Lebensmittelfachgeschäfte)
- Freizeiteinrichtungen - Sport/Kultur/Sozial (z.B. Tennisplatz, Parks, Spielplätze)
- Kindergarten, Kinderbetreuung, Volksschule
- Hauptschule, Gymnasium, weiterbildende höhere Schulen (HAK, HTL, Universitäten etc.)
- Medizinische Versorgung (z.B. Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Physiotherapeuten, Heilpraktiker, Labore)
- Öffentliche Verwaltung (Rathäuser, Ämter, Bürgerservicezentren etc.)
- Öffentliche Fuß- bzw. Radwegerschließung direkt zum Grundstück

⁵⁷ Winfried Kallinger et al. (2011) S.120

⁵⁸ Kriterienkatalog für Wohngebäude Klima:aktiv, Version 5.0 v. 01.01.2012

⁵⁹ Siehe folgende Abbildung

Die folgende Abbildung zeigt den zu bearbeitenden Standort und einen Nachweis der technischen und sozialen Infrastruktur im Umkreis von 250m.

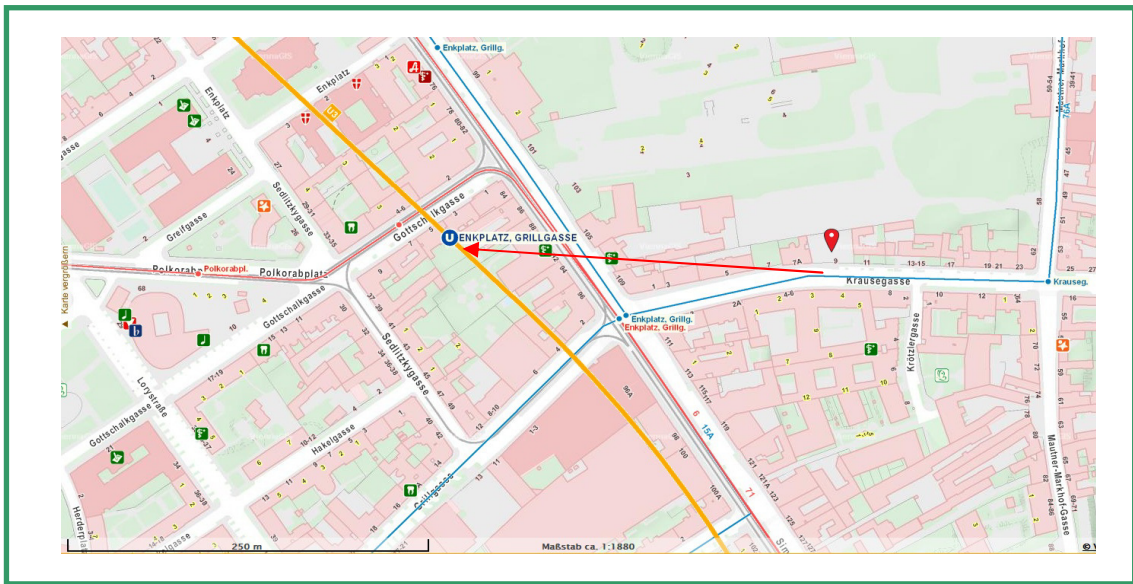


Abbildung 20: Bezirksplan, Quelle: <http://www.wien.gv.at/stadtplan>

Die technische Infrastruktur und Anbindung an die jeweiligen Versorgungsnetze sind durch Anfragen an die hierfür zuständigen Magistratsabteilungen und Versorgungsunternehmen zu erheben:

- Wasser (MA 31)⁶⁰

Über die MA 31 wird angefragt, an welchen Rohrstrang man sich zunächst Anschließen darf

- Kanalisation (Wien Kanal)⁶¹

Die Entsorgung des Abwassers findet über den nächstgelegenen und erschlossenen Kanal/ Schacht statt.

- Fernwärme (Fernwärme Wien)⁶²

Der Anschluss an die Fernwärme Wien, ist durch eine Überprüfung an das primäre Fernwärmenetz durchzuführen.

- Strom/Gas (Wien Energie)⁶³

Ist der Anschluss an die Fernwärme Wien möglich, wird auf den Anschluss an das Gasnetz verzichtet. Die Stromversorgung durch Wienstrom ist generell durch die zahlreichen Leitungen in ganz Wien gewährleistet.

⁶⁰ Magistratsabteilung 31, Wiener Wasser - 1060 Wien, Grabnergasse 4-6, 1. Stock, Zi. 26

⁶¹ Wien Kanal, WKN - 1030 Wien, Modecenterstraße 14, Block C

⁶² Wien Energie Fernwärme, Planarchiv - 1090 Wien Spittelauer Lände 45

⁶³ Wienstrom GmbH - 1095 Wien Mariannengasse 4-6

- Müllentsorgung⁶⁴

Die Abholung des Hausmülls wird von der MA 48 der Stadt Wien durchgeführt.

- Telekommunikation⁶⁵

Hier sind die verschiedenen Anbieter betreffend Anschluss an das Telefon oder an das DSL Netz zu überprüfen.

4.2.4 Besichtigung

Eine persönliche Vorort Besichtigung zur Einschätzung der Gegebenheiten hilft einerseits dabei, die getroffenen Annahmen aus der Detailanalyse zu belegen, als auch zukünftige Anforderungen, die an das Grundstück gestellt werden zu erkennen. Durch eine geeignete Checkliste kann nach dem Schulnotensystem jedes Einzelkriterium beurteilt werden und ein übersichtlicher Vergleich zwischen einzelnen Grundstücken erstellt werden.

Gerade bei freifinanzierten Projekten sind umfangreiche Marktstudien und Analysen zu erstellen, die je nach Lagekriterien und zeitlichem Faktor zur Bestätigung der Kalkulationsansätze dienen.

Inhalt solch eines Beurteilungsbogens⁶⁶ sind zum einen Größe und Zuschnitt, Lage, Umfeld und Einflüsse aus der Nachbarschaft, Bodeneigenschaften, Anbindung, Versorgungseinrichtungen im Umfeld, ersichtliche Bauauflagen und Erschließungsmöglichkeiten sowie einer Fotodokumentation.

⁶⁴ Magistratsabteilung 48, Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark - 1050 Wien, Einsiedlergasse 2

⁶⁵ Telekom Austria - A1, UPC, udgl.

⁶⁶ vgl. Checkliste Besichtigung s-real

Die folgende Abbildung zeigt den zu bearbeitenden Standort und entscheidende technische- rechtliche- und wirtschaftliche Risikofaktoren des Bauplatzes die in der Besichtigung aufgenommen und bewertet werden müssen. Zu sehen sind hierbei der Baumbestand, die Nachbarliegenschaft (Öffnungen in der Feuermauer), Stromleitungsführungen, Werbeplakate, usw.



Abbildung 21: Bestandsdokumentation, Quelle: eigene Abbildung

4.2.5 Baukostenabschätzung

Der Kostenrahmen im geförderten Wohnbau wird durch die maximalen Gesamtbaukosten festgelegt und ist im freifinanzierten Wohnbau, Markt- und Lageabhängig und durch höherwertige Ausstattungsmerkmale gekennzeichnet.

Unter Kosten sind alle Aufwendungen für Güter, Lieferungen, Leistungen und Abgaben, die für die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen erforderlich sind, zu verstehen. Kostenmanagement bedeutet die Gesamtheit aller Maßnahmen der Kostenermittlung, der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung. Kostenermittlung ist die Vorausberechnung der entstehenden Kosten beziehungsweise die Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten.⁶⁷

Die Kostenermittlung gemäß Ö Norm B 1801-1 erfolgt je nach dem Projektstand in unterschiedlichen Genauigkeiten, sozusagen in einem Verfahren der Verdichtung nach Maßgabe der im Projektablauf zunehmenden Genauigkeit der Unterlagen. Entsprechend dem Projektfortschritt werden daher in den Phasen der Projekterrichtung verschiedene Arten der Kostenermittlung unterschieden:

- Kostenrahmen
- Kostenschätzung
- Kostenberechnung
- Kostenanschlag
- Kostenfeststellung⁶⁸

Diese Ö Norm ist anzuwenden für die Ermittlung, Gliederung und Darstellung von Kosten für Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues in allen Phasen der Objekterrichtung, von der Grundlagenermittlung bis zur Inbetriebnahme. Für die Anwendung im Hochbau sind sämtliche in dieser Norm angeführten Gliederungsarten in allen Detaillierungsgraden geeignet. Die aufgezeigten Gliederungsarten einer planungsorientierten Kostengliederung nach Elementen und einer ausführungsorientierten Kostengliederung nach Leistungen sind beide für die Kostenermittlungen geeignet.⁶⁹

⁶⁷ Winfried Kallinger et al. (2011) S.78

⁶⁸ Winfried Kallinger et al. (2011) S.79

⁶⁹ ÖNORM B 1801-1

Das Kostenmanagement ist die Gesamtheit aller Maßnahmen und begleitet kontinuierlich alle Phasen der Projektentwicklung, während der Planung und Ausführung. Das Kostenmanagement befasst sich systematisch mit den Ursachen und Auswirkungen der Kosten.⁷⁰

Für Wohnprojekte die um Förderung des Landes Wien ansuchen, gelten die Regeln des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 wobei sich die angemessenen Gesamtbaukosten wie folgt zusammensetzen:

- Basisbaukosten gemäß § 1 Abs. 1 Neubau VO 2007: € 1.180,- je m2 Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989
- Nicht nachzuweisende Mehrkosten: € 150,- je m2 Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989
- Mehrkosten für Baustellen bis 10.000 m2 förderbare Fläche gemäß § 1 Abs. 2 Neubau VO 2007: Zuschlag in Höhe von maximal € 300,- je m2 Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989
- Mehrkosten gemäß § 1 Abs. 3 Neubau VO 2007 Zuschläge in Höhe von insgesamt maximal € 400,- je m2 Nutzfläche gemäß § 2 Z 9 WWFSG 1989, wobei sich die zu beanspruchenden Mehrkosten zusätzlich aufgliedern.⁷¹

Die nicht nachzuweisenden Mehrkosten decken die erhöhten Anforderungen gemäß § 2 Neubau Verordnung 2007, OIB Richtlinien und Techniknovelle 2007 der Wiener Bauordnung ab (u.a. betreffend Energiekennzahlen für Wohngebäude nach dem 01.01.2009, Brandschutz, Schallschutz, Barrierefreiheit).

Mehrkosten infolge besonderer technischer Erschwernisse auf der zu bebauenden Liegenschaft: insgesamt bis zu € 250,- je m2 Nutzfläche, wobei in Ausnahmefällen bei Liegenschaften mit außergewöhnlichen technischen Erschwernissen eine Überschreitung dieser Grenze möglich ist, Mehrkosten infolge besonderer Maßnahmen in den Bereichen Ökologie und Grüngestaltung: insgesamt bis zu € 200,- je m2 Nutzfläche, Mehrkosten infolge besonderer Maßnahmen in den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Wohnqualität: insgesamt bis zu € 150,- je m2 Nutzfläche. Die geltend

⁷⁰ ÖNORM B 1801-1

⁷¹ Neubau VO 2007 §1

gemachten Mehrkosten werden bis zur jeweiligen Obergrenze der Mehrkostenbereiche nur anerkannt, wenn sie quantitativ nachgewiesen und mit Einzelkosten oder Einheitspreisen unterlegt sind.⁷²

Die folgende Abbildung zeigt die überschlägige Baukostenabschätzung in der Detailanalyse für das konkrete Projekt in der 11., Krausegasse 9. Diese Aufstellung ist für geförderte Wohnbauprojekte durch eine detaillierte Mehrkostenaufstellung zu ergänzen und im Datenblatt beim wohnfonds_wien einzureichen.

	max. Kosten	ang. Kosten
0 Basisbetrag	1180	1180
0 Kleinbaustelle	300	275
1 technische Maßnahmen:	300	262
a Fundierung, Grundwassersituation etc.		262
2 Ökologische Maßnahmen:	250	100
a1 Verring.Energie(Passivhaus)	100	0
a2 Niedrigstenergiehaus	40	25
a3 Lüftung mit Wärmerückgewinnung	20	0
b Fernwärmeanschluss	15	15
c Einsatz erneuerbarer Energieträger	30	0
Maßnahmen Ressourcenreduzierung: Trinkwasserbedarf,		
d Energiebedarf [Strom, Gas]	20	10
e Umweltfreundliche Baustellenabwicklung	30	0
f Ökolog. Bauweise mit Langzeitwert	25	25
g Maßnahmen Reduktion BK oder Instandhaltung	20	20
h Maßnahmen Vermeidung sommerl. Überwärmung	10	5
4 Architektur + Gestaltung	150	75
Allgemeinflächen über Mindeststandards, Ausbildung von		
a Kommunikationszonen im Bereich Erschließung	40	30
b Erhöhung Grundrissflexibilität	40	25
c Maßnahmen für best. Zielgruppen	40	10
Maßnahmen Verbesserung Wohnqualität - Emissionen,		
d Verbesserung Mikroklima	20	10
e Künstlerische Ausgestaltung - Identitätsstiftung	10	
5 Umbauten, Revitalisierung	0	0
6 Marketing	10	10,00
7 Heimspezifische Maßnahmen	90	0
Summe		€ 1.902,00
	2.000.000	0,50%
	4.000.000	0,40%
	7.000.000	0,35%
	14.000.000	0,30%
	72.000.000	0,25%

Abbildung 22: Kalkulation der max. Gesamtbaukosten, Quelle: Eigene Abbildung⁷³

⁷² Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989

⁷³ Grundlagen aus der Dienstanweisung der MA25 für das Datenblatt des wohnfonds_wien, die für die vorliegende Masterthese überarbeitet und angepasst wurden

Die hier ermittelten Gesamtbaukosten im Sinne des WWFSG 1989 beinhalten:

- die Kosten der Errichtung von Wohnungen, Wohnhäusern, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, die Kosten der Errichtung von Geschäftsräumen sowie die Kosten von Marketingmaßnahmen,
- die Kosten der Errichtung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Gebäudeteilen und Anlagen,
- die Kosten der Errichtung der im Hinblick auf die Anzahl der geförderten Wohnungen (Geschäftsräume) gesetzlich vorgeschriebenen Einstellplätze (Garagen) und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge sowie in begründeten Fällen die Kosten der Errichtung weiterer Einstell- und Abstellplätze, jedoch nur bis zur Hälfte der für die geförderten Wohnungen gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl,
- die Kosten der Herstellung des Gehsteiges,
- die Anschlussgebühren und Aufschließungskosten der Baugrundstücke,
- die Kosten von Infrastrukturmaßnahmen, wobei keine anteilige Überwälzung gemäß erfolgt,
- die Kosten der Errichtung von dem Zivilschutz dienenden Anlagen, sofern besondere gesetzliche Vorschriften für solche Anlagen bestehen und diesen Vorschriften entsprochen wird, und
- die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes.⁷⁴

Zu den Gesamtbaukosten gehört auch die Umsatzsteuer, soweit sie nicht als Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes) abgezogen werden kann. Die für die Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter Nutzfläche sind unter Berücksichtigung einer normalen Ausstattung gemäß § 3 durch Verordnung der Landesregierung festzusetzen. Dabei ist auf Lage, Größe und Art des Gebäudes Rücksicht zu nehmen. Eine Überschreitung dieser angemessenen Gesamtbaukosten ist im Einzelfall zulässig, wird aber in der Förderung nur dann berücksichtigt, wenn sie durch Aufwendungen auf Grund des Denkmalschutzgesetzes bedingt ist und soweit diese nicht durch Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln abgegolten werden.⁷⁵

⁷⁴ Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 §4(1)

⁷⁵ Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 §4(2) (3)

4.2.6 Basiskalkulation

Die Kalkulation der Grundstückskosten erfolgt durch den Ansatz des ermittelten Ankaufswert (Kaufpreis) aus der Detailanalyse der und anteiligen Finanzierungsnebenkosten und in weiterer folge den Grundnebenkosten.

Grundstückskosten - Kalkulation			
Liegenschaft: 11., Krausegasse 9			
			Datum: 27.07.2007
KG:	1107	Kaufvertrag vom:	2008
Grundstückfläche m ² :	672	Vergabe/Verkauf ab:	2010
Förderbare NZFL m ² :	1.607	Bezug am	2011
freifinanzierte NZFL m ² :	0	Miete/ Kauf/WE-Vertrag	Miete
Summe	1.607		
<u>I. Kaufpreis</u>			
Angebot vom:		€	400.000
			€ 249 /m ² NZFL
<u>II. Verzinsung (anstatt VPI-Aufwertung)</u>			
	Jahre	Zinssatz	
a. Eigenmittelzinsen (lt. Staffel):	3	2,80%	€ 34.550
b. Fremdmittelzinsen			€ 0
<u>III. Grundstücknebenkosten</u>			€ 74.200
= SUMME/Grundkosten gem. § 2 ERVO		€	508.750
<u>IV. Aufschließungskosten gem. § 3 ERVO</u>			
<u>V. Rücklagenkomponente gem. § 16 ERVO:</u>		€	0
(bei Wohnungseigentum - 2 % von Summe I-III)			
<u>VI. Fixpreis-Pauschale gem. § 76 GebRLVO (3% v. Gk+Bk)</u>		€	0
=GESAMTKOSTEN/Preis gem § 15 WGG		€	508.750

Abbildung 23: Kalkulation Grundstückskosten, Quelle: eigene Abbildung⁷⁶

⁷⁶ eine mögliche Variante der Kalkulation der Grundstückskosten, Grundlagen des ÖSW, die für die vorliegende Masterthese überarbeitet und angepasst wurden

Die Kalkulation der Grundstückskosten beinhaltet die wesentlichen Nebenkosten wie, die Grunderwerbsteuer⁷⁷ vom Wert der Gegenleistung mit 3,5 %, der Grundbuchseintragungsgebühr im Eigentumsrecht mit 1,1 % und die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters.

Vorprüfung Kaufpreis		27.07.2007		
Liegenschaft: 11., Krausegasse 9		Gesamt	Miete	Eigentum
Nutzfläche (gem. § 2 Zi. 9 WWFSG 1989)		1.607 m ²	1.607 m ²	0 m ²
Nutzfläche abzüglich der Reserve	1%	1.591 m ²	1.591 m ²	0 m ²
Fertigteizuschlag	1%	16 m ²	16 m ²	0 m ²
Terrassen u. Balkone		0 m ²	0 m ²	0 m ²
Nutzfläche (gem. NbVO 2007)		1.607 m ²	1.607 m ²	0 m ²
Kaufpreis		€ 400.000	€ 396.000	€ 0
KP/m ² NZFL		€ 249	€ 249	0
Verhältnis NZFL		100%	100%	0%
Verhältnis KP		100%	99%	0%

ad III. Grundstücknebenkosten		des KP	nach Verhältnis KP	
3.1. Grest	3,50%	€ 14.000	€ 13.860	€ 0
3.2. Eintrag. Geb. Eigent.r.	1,10%	€ 4.400	€ 4.356	€ 0
3.3. Kreditgebühr	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0
3.4. Eintrag. Geb. Pfandr.	1,20%	€ 4.800	€ 4.752	€ 0
3.5. Makler	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0
3.6. Notar (KV+TreuH.)	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0
3.7. kalk. NK	1,50%	€ 6.000	€ 5.940	€ 0
3.8. Geometer	1,25%	€ 5.000	€ 4.950	€ 0
3.9. Bodengutachter	1,25%	€ 5.000	€ 4.950	€ 0
3.10. Baumschutz 1090/ Ersatzpfl.	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0
3.11. Abbruch	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0
3.12. Kontaminierung	6,25%	€ 25.000	€ 24.750	€ 0
3.13. Abtretungsverpflichtungen	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0
3.14. sonst. GNK	2,50%	€ 10.000	€ 9.900	€ 0
3.15. Ust (nur Eigentum)	2,00%	€ 0	€ 0	€ 0
3.16. Summe Nebenkosten	der GIK	€ 74.200	€ 73.458	€ 0
3.17. Finanzierung		€ 0	€ 0	€ 0
3.18. Rücklage	2%	€ 0	€ 0	€ 0
3.19. Fixpreiszuschlag	3%	€ 0	€ 0	€ 0
3.20. DB Developer	0%	€ 0	€ 0	€ 0
Grundkosten gesamt	5%	€ 474.200	€ 469.458	€ 0
GK / m ² NZFL		€ 295	€ 292	€ 0
NK in % d. KP	(bis 35% mögl.)	19%	19%	0%

Abbildung 24: Kalkulation Grundstücknebenkosten, Quelle: eigene Abbildung⁷⁸

⁷⁷ Ermäßigung oder Befreiung in Sonderfällen möglich

⁷⁸ eine mögliche Variante der Kalkulation der Grundstückskosten, Grundlagen des ÖSW, die für die vorliegende Masterthese überarbeitet und angepasst wurden

4.2.7 Genehmigung

Die Einholung der gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen sind abhängig von der Unternehmensstruktur. Nach positiven internen Abstimmungen mit der Verwertung erfolgt die Angebotslegung an den Anbieter.

4.2.8 Angebotslegung

In dieser Phase ist die Sicherung des Grundstücks entscheidend. Ein Kaufangebot der Käuferin an die Verkäuferin bietet eine Verpflichtung zur Einhaltung der darin getroffenen Vereinbarungen bis zum festgesetzten Stichtag an das beide Vertragsparteien gebunden sind und das Angebot zur erweiterten Projektverdichtung „vom Markt genommen wird“.

Eine weitere Option zur Sicherung des Grundstücks wäre die Legung eines Verkaufsangebot der Käuferin an die Verkäuferin. Wobei hierbei eine einseitige Verpflichtung zur Einhaltung der durch die Verkäuferin gewünschten Bedingungen an einen Interessenten bis zu einem festgelegten Zeitpunkt im Vordergrund steht.

Diese Art der Vereinbarung schafft die Möglichkeit ein Grundstück „vom Markt“ zu nehmen indem sich die Verkäuferin verpflichtet, das Grundstück nicht weiter anzubieten. Der Käuferin wiederum, steht somit eine gesicherte Frist zu, die Liegenschaft weiter zu prüfen und in die nächste Phase der Projektverdichtung zu gehen.

Es ist in beiden Fällen darauf hinzuweisen das der genannte Kaufpreis, auf der Grundlage einer Liegenschaftsauswertung berechnet wurde. Diese geht von einer oberirdischen verkauf- oder vermietbaren Nettowohnnutzfläche (also ohne Stiegenhäuser, Keller-, Technik oder sonstigen Allgemeinräumen) von 1.606,70 m² aus.

Sollten bereits früh die Kaufpreisverhandlungen mit der Verkäuferin schwierig verlaufen, kann eine zusätzliche Vereinbarung zur Nachbesserung des Kaufpreises in folge von Mehrflächen getroffen werden, wie im vorgenannten Muster Kaufangebot dargestellt.

Nach Baufertigstellung und Vorliegen der Bestandspläne sowie der nach der Wiener Wohnbauförderung vorgeschriebenen Flächenprüfung durch die MA 25

kann sich herausstellen, dass letztendlich gemäß diesem Flächenprüfungsbericht der MA 25 doch eine größere Nettowohnnutzfläche errichtet werden konnte, so hat die Käuferin die Verkäuferin hierüber umgehend zu verständigen und ihr unter Offenlegung der Bestandspläne und der Flächenprüfung der MA 25 eine Nachzahlung zu leisten.

Für das gewählte Grundstück in 11., Krausegasse 11 kann aus den Ergebnissen der Detailanalyse somit folgendes Kaufangebot gelegt werden:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir beziehen uns auf Ihr Anbot vom und erlauben uns für die oben genannte Liegenschaft folgendes Kaufangebot zu unterbreiten.

Nachdem die Liegenschaft derzeit keine für uns adäquate Flächenwidmung besitzt und darüber hinaus mit einer Bausperre belegt ist – eine Wohnbaubebauung ist für uns erforderlich-, wir aber auch informiert sind, dass im Zuge eines derzeit durchgeführten Widmungsverfahrens eine Wohnbebauung möglich wird, bieten wir Ihnen an:

Die völlig lastenfreie Liegenschaft (insbesondere frei von Mietverhältnissen, Geldlasten und sonstiger Rechte Dritter) sowie frei von Kontaminationen, um den Betrag von

€ (in Worten:) je m² Netto Wohnnutzfläche, wertgesichert (berechnet nach den Richtlinien des WWF, durchgeführt und geprüft von der MA 25 der Gemeinde Wien gemäß einer rechtsgültigen für Wohnbau geeigneten Flächenwidmung) von uns oder von einem von uns namhaft gemachten Dritten zu erwerben. Zur Abwicklung könnten wir uns vorstellen, dass wir oder ein Dritter jetzt die Liegenschaft um

€ (.....) (.....)

Erwerben und im Kaufvertrag eine Besserungsklausel vorgesehen wird, um den tatsächlichen Kaufpreis = tatsächlich erzielbare Nettonutzfläche x €,- wertgesichert nach VPI, ermittelt und der Differenzbetrag ausbezahlt wird.

Hochachtungsvoll,

.....

Abbildung 25: Muster Kaufangebot, Quelle: eigene Abbildung

4.3 Projektverdichtung

Die dritte Phase der Projektentwicklung beschäftigt sich mit der Projektverdichtung, nachdem das Kaufangebot an den Eigentümer gelegt und durch diesen angenommen wurde. Die folgenden Schritte sind Vorbereitungen für den Kauf und die Übernahme des Grundstücks. Hierfür sind zusätzliche Beauftragungen von Konsulenten wie den Architekten, zur Erstellung einer Bebauungsstudie, einen Geometer, den Bodengutachter und Rechtsberater erforderlich.

4.3.1 Bebauungsstudie

Die Bebauungsstudie ist dem eigentlichen Vorentwurf anzugleichen wobei die Analyse der Grundlagen und Klärung der Rahmenbedingungen durch den Architekten zu überprüfen sind. Die Erarbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages auf Basis der vom Bauherrn bekannt gegebenen Planungsgrundlagen (Lage- und Höhenplan, Aufmasspläne des Bestandes, rechtliche Festlegungen bzw. Bebauungsbestimmungen, Raum- und Funktionsprogramm) sind erforderlich. Einschließlich Untersuchung alternativer Lösungsmöglichkeiten und deren Bewertung, mit zeichnerischer Darstellung in der Regel M 1:200, einschließlich aller Besprechungsskizzen.⁷⁹

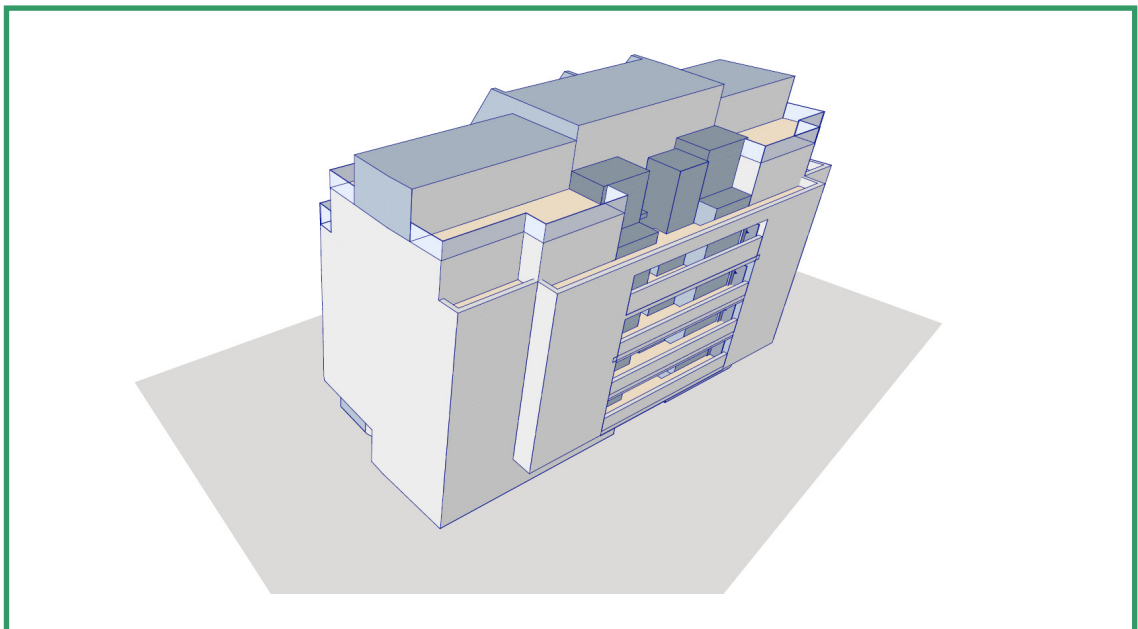


Abbildung 26: Bebauungsstudie des Architekten, Quelle: Mikado⁸⁰

⁷⁹ Honorarordnung für Architekten HOA-A (2002) §3(1)

⁸⁰ Mangl, Andreas (2010) folgende Projektkonzeption 11., Krausegasse 9

Der Entwurf als Grundlage für die Einreichung beim wohnfonds_wien zur Erlangung einer Förderungsempfehlung geht darüber hinaus und ergänzt durch die Durcharbeitung des grundsätzlichen Lösungsvorschlages der Bauaufgabe aufgrund des genehmigten Vorentwurfes unter Berücksichtigung der daraus ermittelten Rahmenbedingungen.

Die zeichnerische Darstellung des Gesamtentwurfes in solcher Durcharbeitung, dass dieser ohne grundsätzliche Änderung als Grundlage für die weiteren Teilleistungen dienen kann, in der Regel Grundrisse, Ansichten und Schnitte M 1:100 sowie eine Objektbeschreibung mit Erläuterungen und einer Kostenberechnung (z.B. nach vorgenannter ÖNORM B1801-1).⁸¹

Einreichungen für den Grundstücksbeirat⁸² sind an die entsprechende Geschäftsstelle zu richten. Alle zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen sind in schriftlicher Form abzugeben.

Wichtig zu beachten ist, dass diese vorgelegten Planungen, Angaben und Kalkulationen verbindlich sind. Abweichungen von einem zur Förderung empfohlenen Projekt sind der Geschäftsstelle mitzuteilen und bedürfen einer ausdrücklichen Zustimmung.⁸³

Die Einreichunterlagen⁸⁴ für Grundstücksbeirats Projekte beinhalten Planunterlagen bestehend aus A3 Mappen, Präsentationstafeln, dem Datenblatt und sonstigen Unterlagen.

Weiters ist es erforderlich das Projekt neben den Anforderungen an die Architektur auch mit den Kriterien wie Ökologie, Ökonomie und der Sozialen Nachhaltigkeit abzustimmen. Diese werden in weiterer Folge zuerst gemäß den Vorgaben des wohnfonds_wien dargestellt und anschließend anhand des Projekts erläutert.

Kriterien der Architektur

Städtebau-, Architektur-, Wohn- und Freiraumqualität sind mit den Bedürfnissen der Bewohner/Innen in Einklang zu bringen. Erwartet werden zeitgemäße und integrierte Konzepte, die sich schnelllebigen Moden entziehen und die den

⁸¹ Honorarordnung für Architekten HOA-A (2002) §3(2)

⁸² wohnfonds_wien - Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung 8., Lenaugasse 10

⁸³ <http://www.wohnfonds.wien.at>

⁸⁴ Eine detaillierte Liste der Einreichunterlagen ist unter über den wohnfonds_wien unter http://www.wohnfonds.wien.at/download/lgs/Liste_Einreichunterlagen1.xls zu beziehen.

Wohnbau mit neuen Impulsen versehen. Die Qualität des Wohnungsbaus ist auch immer eine Frage der Beziehung zwischen dem Gebäude und dem Stadtraum, zwischen der Wohnung und dem Wohnumfeld. Neue Lebensmodelle können damit auch zur Herausforderung für eine „andere“, eine „besondere“ Wohnbauarchitektur werden.⁸⁵

Die besondere Herausforderung des Grundstückes liegt in der Orientierung. Durch die Schließung der Baulücke ergeben sich zwei Fassaden wovon die Straßenfassade exakt nach Süden und die Gartenfassade nach Norden orientiert sind. Der verbleibende Gartenanteil ist relativ klein, das Grundstück schließt an der Nordseite an den Grünraum eines zukünftig entstehenden Stadterweiterungsgebietes an. Alle Wohneinheiten werden über einen Anteil an sonnigen Räumen und einem Anteil an ruhigen (von der Straße abgewandten) Räumen verfügen. Angestrebt wird eine Orientierung der Wohnküchen zur Sonne, eine vorgelagerte und durchgehende Balkonzone wird zur Begrünung der Fassade animieren und so eine Pufferschicht zur Straße hin schaffen.

Die Schlafräume in den Regelgeschoßen werden alle zum Garten hin orientiert und eine gute Durchlüftungsmöglichkeit wird für alle Wohnungen möglich sein. Für die Wohnungen im Erdgeschoß und im Dachgeschoß werden Maisonettwohnungen angestrebt.

Über ein zentrales Stiegenhaus können pro Geschoß jeweils vier Wohnungen erschlossen werden. Um für alle Wohnungen eine Durchlüftungsmöglichkeit zu schaffen sind die mittleren Wohneinheiten zu den außen liegenden Wohneinheiten hin höhenversetzt. Durch diesen Versatz können die außen liegenden Wohnungen über einen offenen Laubengang, an den mittleren Wohnungen vorbei, erschlossen werden. Dadurch kann die Brandschutzanforderung für, zum Gang hin, offenbaren Fenstern (mind. 1,50m Parapethöhe) erfüllt werden und mit 1,80m Parapethöhe kann die Einsicht in das an den Gang angrenzende Zimmer verhindert werden.

Die großzügigen Wohnküchen werden konsequent nach Süden und damit zur Straße hin orientiert. Mit durchgehenden Balkonbändern wird eine Pufferzone zwischen den Wohnräumen und der Straße geschaffen, durch die großzügigen Verglasungen und Türöffnungen ist diese Zone eine räumliche Erweiterung zu den Wohnräumen. Parapete in Sitzhöhe mit Sitzbrettern ausgestattet ermöglichen den bequemen Aufenthalt auf knappem Raum.

⁸⁵ Kriterien der 4 Säulen des wohnfonds_wien, Architektur

Die Schlafräume in den Regelgeschoßen werden konsequent von der Straße weg zum Garten orientiert. Raumbreite, horizontale Fensterbänder ermöglichen einen weiten Blick hin zum neu entstehenden Stadterweiterungsgebiet mit den großzügigen Grünräumen.

Die zwei Maisonettwohnungen werden vom Erdgeschoß aus erschlossen, die Zweigeschossigkeit zum Garten hin ermöglicht eine größere Distanz zu den darüber liegenden Nachbarn. Die Wohnzimmer erstrecken sich über zwei Geschoße und verfügen damit über einen besonnten Anteil nach Süden und einen zum Garten hin orientierten Anteil mit direktem Ausgang zur Gartenterrasse.

Kriterien der Ökologie

Schwerpunkte sind die weitere Verbesserung energetischer Standards, der Einsatz erneuerbarer Energien und die Minimierung von Stoffströmen und Emissionen in der Herstellung von Wohngebäuden. Zugleich werden Behaglichkeit und „Wohngesundheit“ weiter gesteigert. Der Wohnbau wird dazu beitragen, umweltbewusste Lebensstile zu fördern („Freizeit zu Hause“, Nachbarschaftskontakte, Sanfte Mobilität). Geförderter Wohnbau ist eingebettet in ein stadträumlich wirksames Netz von Grün- und Freiräumen. Die Gestaltung und Ausstattung von Grün- und Freiräumen entspricht zeitgemäßen, ästhetischen, technischen und ökologischen Kriterien sowie auch stadtstrukturellen Bezügen. Ein wesentliches Kriterium ist die Nutzungsqualität der Freiräume unter Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen.⁸⁶

Die Erfassung des zukünftigen Nutzerverhaltens als gesamtheitliche Reaktion vor dem Hintergrund gegenwärtiger Entwicklungen im Wohnungsbau führt zur Umsetzung grundsätzlicher Themen wie die Optimierung von Tragwerksstrukturen für maximale Grundrissfreiheit mit gleichzeitiger Minimierung edler Rohstoffe, wie Decken-, Wand- und Unterzugsstärken auf das notwendige Ausmaß sowie die Nutzungstauglichkeit hinsichtlich flexibler Möblierung und Ausstattung für gegenwärtigen und zukünftigen Bedarf. Ziel ist die Errichtung eines Gebäudes, das auf Lebensdauer ausreichende Adaptionsmöglichkeiten für den individuellen Wohnbedarf sowohl der einzelnen Einheiten, als auch einzelner Geschoßzonen und Gebäudeteile ermöglicht.

⁸⁶ Kriterien der 4 Säulen des wohnfonds_wien, Ökologie

Mit der Umsetzung der Kriterien eines Klima:Aktiv Hauses werden die gegenwärtigen und zukünftigen Aspekte zur Erhaltung städtischen Lebensraumes berücksichtigt und tragen den gegenwärtigen Gesichtspunkten Rechnung.

Im Besonderen wird dabei auf die Reduktion des Heizwärmebedarfes, die Vermeidung von Energieverlusten von Haustechnikleitungen durch erhöhte Dämmung, den Entfall von PVC-Materialien bei allen Bau- und Ausstattungsprodukten sowie ein umweltschonendes Chemikalienmanagement bei der Bauausführung Wert gelegt.

Ziel ist es ein verbessertes Raumklima für die Bewohner/Innen ab Erstbezug sowie gute gesundheitliche Rahmenbedingungen für das Errichtungspersonal zu schaffen. Individuelle Messbarkeit gibt dem Endverbraucher regelmäßige Kontrollmöglichkeit über die zugeordneten, eigenen Energieaufwendungen und ermöglicht die Eigenverantwortlichkeit hinsichtlich Energieverbrauches.

Zur Unterstützung sozialer Aspekte der Nachbarschaftspflege muss besonders Augenmerk auf einen witterungsunabhängigen Gemeinschaftsraum mit zugeordneten Gemeinschafts-Freiflächen gelegt werden.

Kriterien der Ökonomie

Grundanforderung des geförderten Wohnbaus ist die Leistbarkeit von Wohnraum für die Nutzer/Innen sicherzustellen. Durch den Einsatz öffentlicher Förderungsmittel haben Einstiegskosten, laufende Kosten und die vertragliche Gestaltung der Miet- und Kaufverträge in der Beurteilung Priorität. Zielsetzung der ökonomischen Beurteilungskriterien ist ein effizienter und optimaler Mitteleinsatz entsprechend der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sowohl hinsichtlich Investitions- als auch Folgekosten im Sinne einer umfassenden Nachhaltigkeit.⁸⁷

Grundsätzlich kann durch die optimale Ausnutzung des Bauplatzes mit nur einem Stiegenhaus und durch Erschließungsverzicht des obersten Geschosses mit Hilfe von Maisonette-Typen die Grund- und Baukostenanteile je m² Wohnnutzfläche sehr gering gehalten werden. Die Herstellungs- und Ausbaukosten des gesamten Gebäudes und der Freiflächen werden hinsichtlich Errichtung und Erhaltung optimiert.

⁸⁷ Kriterien der 4 Säulen des wohnfonds_wien, Ökonomie

Die Festlegung der Grundrisszuschnitte für die Standardtypen unter Bedachtnahme größtmöglicher Nutzungsflexibilität durch teilweise Austauschbarkeit von Raumzuordnungen wurde unter Berücksichtigung der WWFSG Novelle 2007 getroffen.

Die Datenblätter sind gemäß WWFSG 1989 Neubaunovelle 2007 Dienstanweisung 03/2007 MA 25 — zu AL/2003/2007-3 zu berechnen. Alle geforderten zusätzlichen Aufstellungen hinsichtlich vorhersehbarer Erschwernisse etc. sind enthalten. Das nunmehr mögliche Zuteilen von im Verband liegender Terrassenflächen zur Nutzfläche gemäß WWFSG Novelle 2007 wurde teilweise in Anspruch genommen.

Kriterien der Soziale Nachhaltigkeit

Geförderter Wohnraum wird unterschiedlichen Nutzungen, Nutzer/Innengruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare Grundrisse, Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche entsprechen. Auf Alltagstauglichkeit und Reduktion der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten durch geeignete Planung wird geachtet. Soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur sollen gestärkt werden.⁸⁸

Da die Erdgeschoßzone straßenseitig für Wohnzwecke nicht geeignet ist gibt es nur Räume von hauptsächlich im 1.Obergeschoß gelegenen Maisonettwohnungen mit einem dazugehörigen Gartenanteil. Die separate Erschließung dieser Einheiten gibt diesen Wohneinheiten einen Einfamilienhaus ähnlichen Charakter. Durch die im Erdgeschoß angeordneten Einlagerungsräume werden angstfreie (frauenfreundlich) und gut erreichbare Kellerabteile geschaffen. Weiters gibt es im Erdgeschoß einen Gemeinschaftsraum mit Sanitärbereich und Küche sowie einem vorgelagerten Spielplatz.

Einbindung unterschiedlicher Wohnformen

In Entgegenwirkung der steigenden Wohnkosten, werden kompakte Wohneinheiten entwickelt. Ein B-Typ mit knapp 50m², der als Single-Haushalt eine leistbare Miete erwarten lässt bzw. als Start-Up Wohnung für ein junges Paar dienen kann. Ein kompakter C-Typ für eine Jungfamilie mit dem ersten Kind mit knapp 63m² sowie ein etwas geräumigerer C-Typ mit 72m². Für eine

⁸⁸ Kriterien der 4 Säulen des wohnfonds_wien, Soziale Nachhaltigkeit

vierköpfige Familie stehen Wohneinheiten mit 90m² zur Verfügung. Ein Schaltzimmer zwischen einer B-Typ und einer C-Typ Wohnung ermöglicht die wechselweise Zuordnung auch zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Anordnung der Sanitäreinheiten lässt im Bedarfsfall eine Adaptierung mit geringen Mitteln zu einer behindertentauglichen Wohneinheit zu.

Zur Nachhaltigkeit wird auch hinsichtlich der Materialienwahl und Ausstattungsfestlegungen Rechnung getragen. Das Oberflächenangebot wird auf Basis qualitativer Merkmale und unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltungskosten ausgewählt. Langfristig bewitterungsfähige Oberflächen im Außenbereich, Absturzsicherungen mit geringer Wartungsintensität, einfache technische Detaillösungen halten die Wartungsintervalle auf Gebäudelebensdauer gering und sind leicht adaptierbar.

4.3.2 Baukostenberechnung

Durch eine Kostenschätzung und die Einholung von kostenrelevanten Schlüsselgewerken kann eine erste Kalkulation erfolgen. Eine vertiefte Kalkulation kann ggf. auch durch Einholung von Generalunternehmerangeboten abgesichert werden um dadurch zusätzliche Optimierungsansätze in den Baukosten zu erzielen und neben der bisherigen Betrachtung der Kostenermittlung, eine Reflektion des aktuellen Marktes bieten.

Zur Durchführung der folgenden Arbeiten, der Grenzvermessung und der Baugrunduntersuchungen kann es vorteilhaft sein, bereits früh Angebote zum Abbruch des vorhandenen Altbestandes einzuholen. Diese Kosten können entweder dem Generalunternehmer im Gesamtauftrag übertragen werden oder als Vorleistungen in der Bauvorbereitung durch den Bauherren selbst übernommen werden. Hierfür ist eine detaillierte Ausschreibung anzufertigen und eine persönliche Besichtigung zu empfehlen.

Zu Beauftragen sind, der Gesamtabbruch der oberirdischen Gebäude, Fußböden, Fundamente, Einfriedungen und der befestigten Flächen (Beton-, Pflaster-, Asphaltflächen udgl.) bis zum gewachsenen Boden inkl. Entfernung von Sträuchern. Die Entrümpelung und Entsorgung von Einrichtungsgegenständen und Sperrmüll. Sämtliches Abbruchmaterial ist zu sortieren, verladen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Probeschürfe sind je nach Projektskonzeption in den erforderlichen Tiefen und in erforderlicher Anzahl herzustellen.

Es sollte darauf hingewiesen werden das Kriegsmaterial und andere einer gesonderten Entsorgung bedürftigen Materialien vorgefunden werden können.

Die Abbruchanzeige, -genehmigung und erforderliche Behördenabstimmungen erfolgen entweder durch den Bauträger selbst oder durch den beauftragten Architekten oder der beauftragten Abbruchfirma. Eine Beweissicherung hat durch eine dazu befugte Firma vor Beginn und nach Beendigung der Arbeiten selbstständig und nachweislich zu erfolgen. Die Medientrennungen (Gas, Strom, Wasser, Telekom, udgl.) und Abstimmungen mit Versorgungsunternehmen ist durchzuführen und durch die Auftragnehmerin vor Beginn der Arbeiten selbstständig zu überprüfen.

Für einen ev. zu entfernenden Baumbestand ist ein Ansuchen über die MA 42 an das jeweilige magistratische Bezirksamt zu richten und um einen Rodungsantrag anzusuchen.

Unter den geschützten Baumbestand fallen alle Laub- und Nadelhölzer mit einem Stammumfang mit mind. 40cm, gemessen in einem Meter Höhe vom Beginn der Wurzelverzweigung.

Ausgenommen sind:

- Wälder im Sinne der forstrechtlichen Bestimmungen
- Bäume, die in Baumschulen oder Gärtnereien der Erreichung des Betriebszweckes dienen
- Obstbäume
- Bäume, die auf Grund von Anordnungen der Wasserrechtsbehörden zur Instandhaltung der Gewässer und des Überschwemmungsgebietes, zum Schutz von Wasserversorgungsanlagen und im Zuge bewilligter Wasserbauvorhaben entfernt werden
- Bäume, deren Entfernung durch die landwirtschaftlichen Produktionszwecke geboten ist
- Bäume, die in Kleingartenanlagen stocken⁸⁹

Das Ausmaß der Ersatzpflanzung bestimmt sich derart, dass pro angefangenen 15cm Stammumfang des zu entfernenden Baumes, ein Ersatzbaum mittlerer Baumschulenqualität (8-15cm Stammumfang) auf dem betreffenden Grundstück oder innerhalb eines Radius von 300m zu pflanzen ist.⁹⁰

⁸⁹ vgl. Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Baumschutzgesetz in URL: <http://www.wien.gv.at>

⁹⁰ vgl. Pech, Michael (2011) S.44

Eine Ausgleichsabgabe (Einheitssatz je Baum: 1.090 Euro) muss bezahlt werden, wenn Bäume entfernt werden und keine entsprechenden Ersatzpflanzungen bzw. Umpflanzungen durchgeführt werden können.⁹¹

Abschließend ist das Grundstück zu sichern wobei diese Sicherung des Grundstückes mittels Bauzaun durch die Auftragnehmerin nach Abschluss der Arbeiten erfolgt.

4.3.3 Geometer

Die exakte Grenzvermessung und die Festlegung der Grundstücks-Grenze erfolgt durch einen staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen.⁹²

Der Lage- und Höhenplan dient als Grundlage der weiteren Architekturplanung und ein Teilungsplan bei Grenzänderungen der Errichtung von Urkunden und deren Eintragung in Kataster und Grundbuch, um die neuen Eigentumsverhältnisse wirksam werden zu lassen.⁹³

Gegenstand der Beauftragung ist nun ist die Erstellung eines Lage- und Höhenplanes und in der Folge, die eines Teilungsplanes über die Liegenschaft. Da seinerzeit eine Bausperre gem. §8/1 verhängt war, konnte erst nach Beendigung dieser um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen und um Abteilungsbewilligung bei der Behörde angesucht werden.

Für den Lage- und Höhenplan sind folgende Leistungen zu beauftragen:

- Erhebungen am Vermessungsamt und in der Grundstücksdatenbank
- Aufnahme des Gebietes im System Gauß-Krüger und Wr. Null
- Einbautenerhebungen für Gas, Wasser, Kanal, Strom und HBW
- Bestimmung der Silhouetten der anrainenden Gebäude
- Aufnahme der Bäume (nach Wiener Baumschutzgesetz)
- zugehörigen Berechnungen und Ausarbeitungen auf CAD
- Papierplot sowie der digitalen Daten im dwg- bzw. dxf- Format

⁹¹ vgl. Ausgleichsabgabe nach dem Wiener Baumschutzgesetz in URL: <http://www.wien.gv.at>

⁹² Detaillierte Informationen zu „Sicherung und Grenzen des Grundstückes“ unter URL: <http://www.wohnnnet.at/grundgrenze.htm>

⁹³ Detaillierte Informationen unter URL: <http://www.arching.at>

Für den Teilungsplan sind folgende Leistungen zu beauftragen:

- Erhebungen in der Grundstücksdatenbank
- Erhebungen und Besprechungen bei der Magistratsabteilung 64
- Einrechnung der Teilungslinien und Flächen, Kontrollen dazu Aufstellen eines Teilungsausweises, Koordinatenverzeichnisses und Polygonzugsdaten
- Ausarbeiten auf CAD
- Kollationieren, Plotten der Pläne, Ausfertigen und Formatisieren
- Ansuchen bei der MA 64/V um Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen unter Beibringung einer Vollmacht von mind. einem Eigentümer.
- Einreichen des Planes beim Vermessungsamt zwecks Erwirkung der Planbescheinigung gemäß Vermessungsgesetz
- Einreichen des Planes beim zuständigen Magistrat zwecks Erwirkung der baubehördlichen Genehmigung
- Einbringung des Teilungsplanes in das elektronische Urkundenarchiv der Ziviltechniker gemäß BRÄG 2006
- Lieferung von 3 Parien des Teilungsplanes

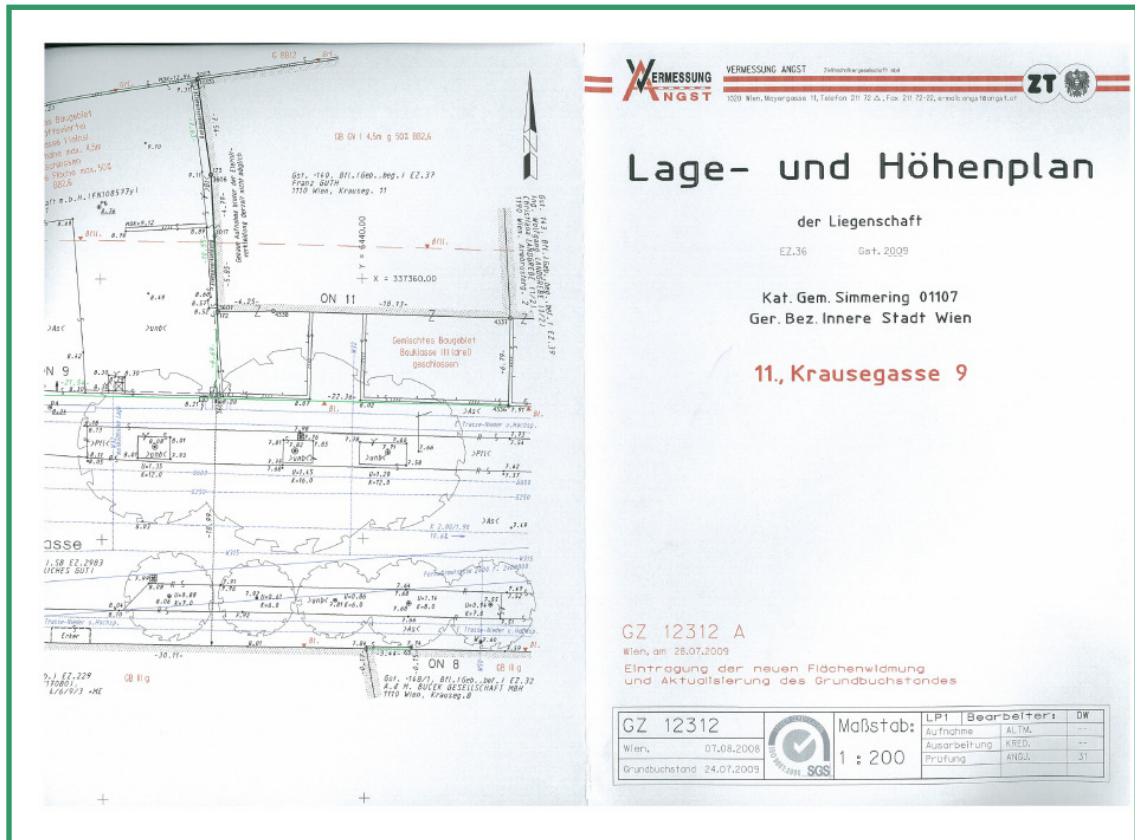


Abbildung 27: Lage- und Höhenplan, Quelle VM Angst

4.3.4 Bodengutachter

Die chemischen und geotechnischen Baugrunduntersuchungen erfolgen durch einen staatlich befugten und beeideten Ingenieurkonsulent für Chemie bzw. Kulturtechnik und Wasserwirtschaft.

Der Inhalt eines geotechnischen Berichtes (Befundes) oder Gutachtens (Schlüsse) sind jeweils projektspezifisch. Im Allgemeinen trifft der Geotechniker entsprechend der Problemstellung Festlegungen und Beurteilungen, z.B. charakteristische geotechnische Kenngrößen, maßgebende Grundwasserverhältnisse, legt erforderliche Anforderungen fest und schlägt erforderliche geotechnische Maßnahmen vor.⁹⁴

Für die chemischen und geotechnischen Baugrunduntersuchungen sind folgende Leistungen zu beauftragen:

- Recherche nach vorhandenen Unterlagen über den Baugrund und die Grundwasserverhältnisse (z.B. Karten, Archivmaterial, Aufschlussergebnisse, hydrologische Daten) sowie deren Bewertung
- Beratung des Bauherren hinsichtlich des Umfangs der Erkundungsmaßnahmen Geotechnische/geologische Geländeaufnahme
- Untersuchung von Locker- und Festgestein sowie die Grundwasserverhältnisse für die Vorplanung eines Bauwerks und gegebenenfalls die Standortwahl
- Einfache Baugrunduntersuchungen (z.B. Schürfgruben, Rammsondierungen)
- Beratung des Bauherrn hinsichtlich des Umfangs der weiteren Baugrunduntersuchungen
- Koordinierungsmithilfe von Sonderfachleuten
- Planung der geotechnischen Hauptuntersuchung
- Geotechnische Begleitung der Erkundungsarbeiten vor Ort
- Koordinierungsmithilfe von Sonderfachleuten

Geotechnischer Bericht (Befund)

- Erstellung eines geotechnischen Berichtes (Befundes) mit Angaben

⁹⁴ Leistungsbild Geotechnik/Geologie 2009

- zum Bodenaufbau, Beschreibung der Bodenarten, inkl. zeichnerischer Darstellung samt einer baugelogischen Karte mit Gefügedarstellung, falls erforderlich, Angabe der abgeschätzten Prognosegenauigkeit
- Zusammenfassung und Kommentierung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung, Angabe der charakteristischen Bodenkenngößen
- Erarbeitung der möglichen Konzepte
- Empfehlungen für Baumaßnahmen

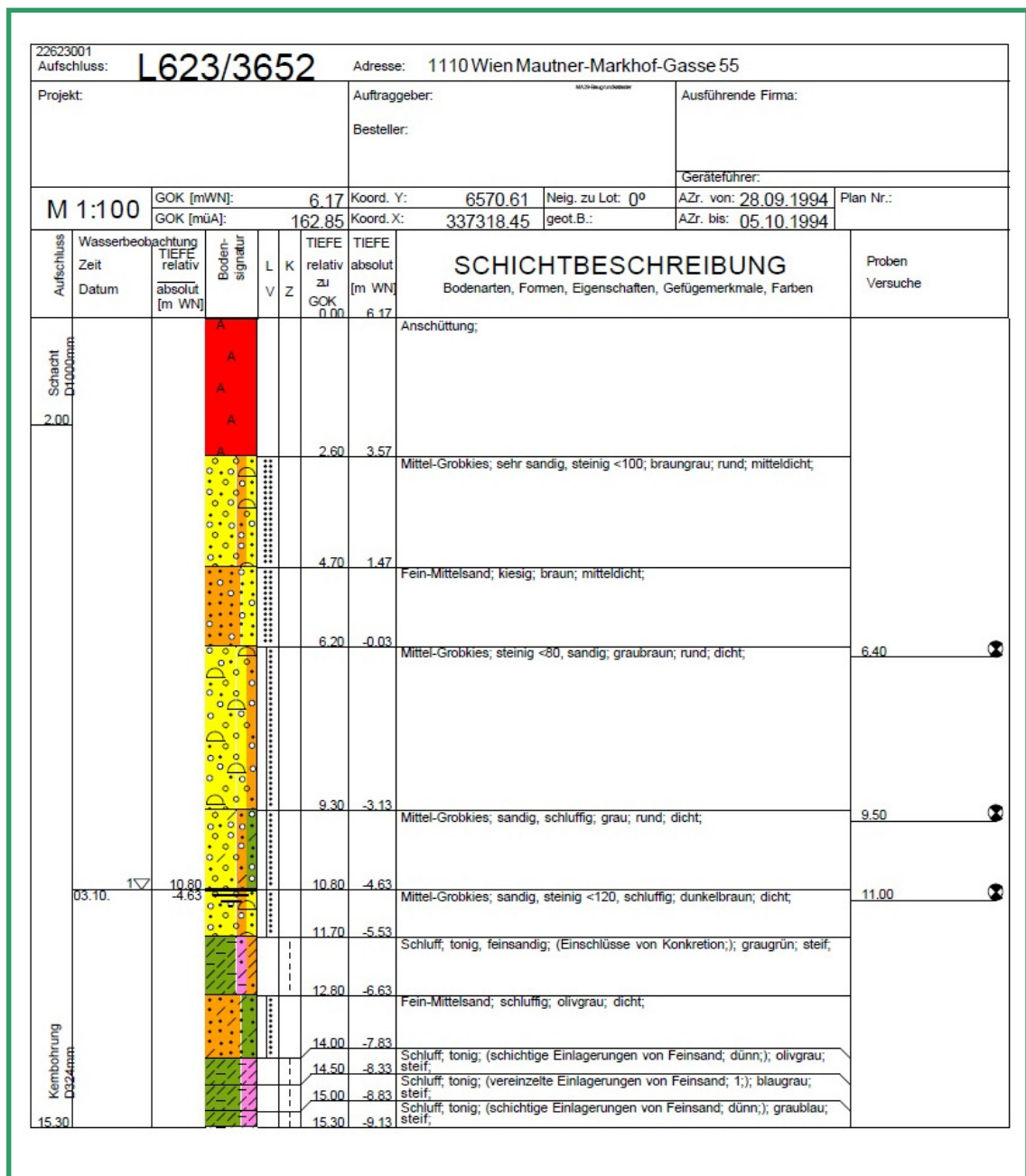


Abbildung 28: Schichtaufbau aus der Bodenerkundung, Quelle: Baugrundkataster MA29

4.3.5 Projektkalkulation

Folgende Parameter sind für die Projektkalkulation zu beachten:

- Erzielbare Nutzfläche gemäß Bebauungsbestimmungen und die Teilnutzflächen der Nutzungsarten
- Verkaufs- oder Mietwerte, der Renditewert bei Ertragsprojekten
- Bau- und Baunebenkosten
- Grundkosten, Nebenkosten wie Freimachung Kontaminierung oder Abbruch und die üblichen Nebenkosten inklusive Zinsen
- Gesamtwert des Projektes bei Verkauf im Eigentum oder bei Miete⁹⁵

Je nach Projektstrategie ist die Kalkulation des Projekts auf Miete bzw. Eigentum anzuwenden.

4.3.6 Verhandlung mit Eigentümer

Bei den Verhandlungen mit dem Eigentümer ist auf einen möglichst offenen Umgang und auf ein positives Gesprächsklima zu achten. Eventuelle Kaufpreisnachbesserungen sind in die vorhergehende Kalkulation rückzuführen und laufend zu aktualisieren.

4.3.7 Abstimmung Finanzierung/rechtliche Angelegenheiten

Zur Sicherung der Finanzierung ist möglichst früh ein Ansuchen inkl. Projektbeschreibung und Finanzierungsplan an ein Kreditinstitut zu stellen. Für rechtliche Beratungen und zur Ausfertigung des Kauf- bzw. Optionsvertrags ist ein entsprechender Rechtsberater hinzuzuziehen.

⁹⁵ Winfried Kallinger et al. (2011) S.72f.

4.3.8 Kaufvertrag

Der Kaufvertrag wird zwischen den beiden Vertragsparteien, Verkäuferin und Käuferin abgeschlossen wobei beide eingangs Namentlich und per Anschrift zu nennen sind. Für Unternehmen gemäß UGB ist zur eindeutigen Identifikation zusätzlich die Firmenbuchnummer anzugeben.

Es sind in weiterer Folge das Kaufobjekt und Kaufvorgang, Kaufpreis, Räumung und Gewährleistung, Allgemeine Vertragsbedingungen zu erläutern und anhand des bisherigen Auswertungsstandes unter Berücksichtigung aller Risikofaktoren auszuarbeiten.

Kaufobjekt und der Kaufvorgang

Bei der Beschreibung des Kaufobjekts sind die grundbücherlichen Eigentumsverhältnisse festzuhalten, wobei die Verkäuferin einerseits grundbücherliche Alleineigentümerin oder Miteigentümer mit jeweiligem Anteilsteilen der Liegenschaft sein kann. Durch die Nennung der Einlagezahl und der Grundstücksnummer aus dem Grundbuch der jeweiligen KG, der Bezeichnung des grundbücherlich ausgewiesenen Gesamtausmaßes samt Flächeneintragung (z.B. Baufl. begrünt) wird das Kaufobjekt eindeutig definiert.

Die Beschreibung des Kaufobjekts kann entweder durch das auszugsweise Einfügen des Grundbuchsatzugs oder einer textliche Beschreibung erfolgen.

Die äußerlichen Gegebenheiten sind festzuhalten, die Liegenschaft ist entweder bebaut oder unbebaut und die derzeitige Nutzung des Grundstücks (z.B. als Parkplatz zur Vermietung von Kfz-Stellplätzen) anzugeben.

Sofern bestehende Mietverhältnisse aufliegen, müssen diese von der Verkäuferin angegeben werden und entsprechende Verträge zur Prüfung durch die Käuferin vorgelegt werden. Diese werden von der Käuferin in der Regel nicht übernommen, sondern sind von der Verkäuferin spätestens bis zum Tag der tatsächlichen Übergabe aufzulösen und die Liegenschaft zu räumen. Weitere Miet-, Pacht- oder sonstige Benützungsrechte dritter Personen bestehen nicht.

Sollte die vertragsgegenständliche Liegenschaft derzeit noch mit einem Pfandrecht belastet sein, hat die Verkäuferin dafür einzustehen, dass die Pfandschuld getilgt werden kann. Dem Treuhänder der Käuferin ist der unwiderrufliche Auftrag zu erteilen, das Pfandrecht sodann zu löschen.

Der Verkauf und die Übergabe hat so zu erfolgen, wie die Liegenschaft liegt und steht, derzeit besessen und benützt wird und ist von der Verkäuferin von sämtlichen Benützern und Fahrnissen vollständig zu räumen. Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes gilt rechtlich mit der Unterfertigung dieses Kaufvertrages als vollzogen. Als Verrechnungstichtag für den Übergang von Vor- und Nachteil, von Nutzen und Gefahr am Kaufobjekt sollte jedoch der Tag der tatsächlichen Übergabe vereinbart werden.

Kaufpreis

Sollten die Kaufpreisverhandlungen mit der Verkäuferin schwierig verlaufen sein, können zukünftige Erlöse aus Vermietungen auch diesem zugestanden werden. Sohin stehen bis inklusive dem Tag vor diesem Verrechnungstichtag, sämtliche Mieteinnahmen noch der Verkäuferin zu, welche dafür zu diesem Zeitpunkt auch alle Betriebs-, Bewirtschaftungs- und sonstigen Unkosten der gegenständlichen Liegenschaft zu tragen hat.

Der vereinbarte Kaufpreis für den Kaufgegenstand die Liegenschaft ist in der entsprechenden Währung zu nennen. Die Vertragsparteien sollten übereinkommen, dass es sich hierbei um einen unecht befreiten Umsatz gemäß § 6 Abs. (1) Z. 9 lit. a UStG handelt. Sollte aus welchen Gründen immer Vorsteuer festgestellt werden, trägt der Verkäufer die daraus resultierenden Kosten.

Der gesamte Kaufpreis ist in einem üblichen Zeitraum von 6-8 Wochen nach grundbuchsfähiger Unterfertigung des Kaufvertrages durch die Verkäuferin zu treuen Händen, auf ein gesondert eingerichtetes und bei der Rechtsanwaltskammer Wien angemeldetes Treuhandkonto, mit dem einseitig unwiderruflichen Auftrag zu erlegen, zunächst die Geldlastenfreistellung vorzunehmen und sodann einen allenfalls verbleibenden Restbetrag zuzüglich zwischenzeitig angewachsener Erlagszinsen (abzüglich Erlagsspesen) an die Verkäuferin auszubezahlen.

Diese Auszahlung hat sodann zu erfolgen, wenn das völlig satz-, lasten- und bestandfreie Eigentum der Käuferin durch Vorliegen eines Original Rangordnungsbeschlusses des Bezirksgerichts mit einer entsprechenden Restlaufzeit ohne Zwischeneintragung sowie einer grundbuchsfähigen Löschungserklärung bezüglich des Pfandrechtes, als auch die zukünftige tatsächliche Übergabe durch Vorliegen eines von den Vertragsparteien

hinsichtlich des Kaufobjektes abgeschlossenen gerichtlichen Räumungsvergleiches, sichergestellt sind.

Im Falle der Option das anfallende Erlöse der Verkäuferin zugestanden werden, ist festzuhalten das, die Käuferin, der Verkäuferin gestattet, die kaufgegenständliche Liegenschaft bis spätestens zum geplanten Baubeginn ausschließlich zu nutzen und erst dann an die Käuferin zu übergeben. Dieser Baubeginn ist zuvor anzuzeigen, sodass der Verkäuferin noch Zeit zur Aufkündigung allfälliger Bestandverhältnisse und zur Räumung verbleibt. Die tatsächliche Übergabe ist nach gemeinsamer Begehung in einem von beiden Vertragsparteien zu unterfertigenden Übergabeprotokoll festzuhalten.

Räumung und Gewährleistung

Um den projektierten Ablauf aus der Projektverdichtung einzuhalten bzw. zu optimieren ist es notwendig folgendes vertraglich sicherzustellen:

„Die Käuferin ist bereits ab Unterfertigung dieses Kaufvertrages, sohin auch schon vor tatsächlicher Übergabe der Liegenschaft, berechtigt, die kaufgegenständliche Liegenschaft zu betreten, Vermessungen, Bodenproben und dergleichen durchzuführen und nach Art einer Eigentümerin die erforderlichen Genehmigungen für die Realisierung des angestrebten Bauprojektes erforderlich sind, entweder als Grundeigentümerin zu unterfertigen, oder hiezu der Käuferin Vollmacht zu erteilen. Die Käuferin sichert der Verkäuferin zu, sie hinsichtlich aller Ansprüche schad- und klaglos zu halten, die gegen ihn im Zusammenhang mit diesen Planungen, Vereinbarungen und Einreichungen gerichtet werden sollten.“⁹⁶

Baugrundrisiko

Im Kaufvertrag ist auf das Ergebnis der durchgeführten Baugrunduntersuchungen hinzuweisen da in der Praxis oft ein erheblicher Interessenskonflikt zwischen Verkäuferin und Käuferin herrscht. Ein Interessensausgleich mit der Verkäuferin und ein möglicher Umgang aus der Praxis mit dem Baugrundrisiko werden in der folgenden Abhandlung anhand der ermittelten Daten des Projekts 11., Krausegasse 9, dargestellt.

⁹⁶ vgl. div. Vertragsmuster

Soweit der Verkäuferin bekannt war, ist der Kaufgegenstand im Altlastenatlas/Verdachtsflächenkataster der Gemeinde Wien nicht eingetragen. Die Verkäuferin gewährleistet, dass der Kaufgegenstand keine Substanzen, Ablagerungen oder Stoffe (z. B. Kontaminierungen) enthält, für deren Beseitigung, Sicherung oder sonstige Kosten von aus diesen Substanzen resultierenden nachteiligen Folgen der Käuferin behördlicherseits oder von Dritten (insbesondere auf Grundlage von § 364 ABGB) nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften herangezogen werden könnte. Die Verkäuferin wird die Käuferin für alle Kosten und sonstigen finanziellen Nachteile schad- und klaglos halten, die die Käuferin im Zusammenhang mit solchen Substanzen, Ablagerungen oder Stoffen erleidet. Sofern eine Verbesserung im Sinne von § 932 ABGB durch die Verkäuferin tunlich und möglich ist, hat diese binnen angemessener Frist, längstens aber binnen üblicherweise 2 Monaten, auf Kosten der Verkäuferin durch entsprechende Professionistenfirmen zu geschehen.

Weiters gewährleistet die Verkäuferin, dass der Kaufgegenstand keine Stoffe, Substanzen oder Materialien enthält, durch die die Grenzwerte einer Bodenaushubdeponie gemäß Deponieverordnung (BGBl 164/1996idgF) überschritten würden. Für den Fall, dass diese Grenzwerte doch überschritten werden und/oder ein beim Bodenaushub oder Abbruch anfallendes Material nicht auf einer Bodenaushubdeponie zulässigerweise abgelagert werden kann, ist die Verkäuferin verpflichtet, alle damit zusammenhängenden Mehrkosten zu tragen und die Käuferin diesbezüglich völlig schad- und klaglos zu halten. Die Verkäuferin hat aber das Recht, nach entsprechender Mitteilung durch die Käuferin binnen angemessener Frist, längstens aber 14 Tagen, auf eigene Kosten durch Professionistenfirmen für die Beseitigung und Deponierung des Abbruch- und/oder Aushubmaterials zu sorgen.

Allgemeine Vertragsbedingungen

Die allgemeinen Vertragsbedingungen klären abschließend, dass sämtliche Kosten und Gebühren der durch die Errichtung und Verbücherung dieses Kaufvertrages die Käuferin trägt, insbesondere auch die Grunderwerbssteuer und die Grundbuchseintragungsgebühr. Die Kosten einer allfälligen sonstigen rechtsfreundlichen Beratung oder Vertretung, sollte jeder Vertragsteil für sich selbst tragen.

4.3.9 Optionsvertrag

Optionsverträge sind bei Immobilien- und Grundstücksangeboten bereits in der Phase der Detailanalyse anzuwenden um neben dem klassischen Kaufangebot und dem aufschiebend bedingten Kaufvertrag das jeweilige Grundstück durch einen Optionsvertrag mit Kaufvertrag - Beilage zu sichern. Hierbei sind die aus der Detailanalyse ermittelten Risiken durch entsprechende Bedingungen zu definieren und somit wird ein Kaufangebot mit aufschiebenden Bedingungen vereinbart.

Mögliche Bedingungen können auf Grund von langfristigen Nutzungsrechten, etwaigen Kontaminierungen, einer für den Wohnbau generell nicht geeigneten Flächenwidmung oder in dem erforderlichen Nutzflächenausmaß nicht entsprechende Bebauung der Liegenschaft möglich sein.

Bei Optionsverträgen ist die Sach- und Rechtslage abweichend zu klassischen Kaufverträgen anzugeben. Die optierte Liegenschaft ist wie unter dem vorgenannten Punkt Kaufvertrag, Kaufobjekt und der Kaufvorgang eindeutig zu beschreiben.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das Angebot des gewählten Projekts 11., Krausegasse 9 erreicht somit nur Gültigkeit wenn das projektierte Konzept realisierbar erscheint, somit nur wenn zuvor eine Änderung der Flächenwidmung, nämlich von derzeit z.B. Betriebsbaugebiet auf sodann Wohnbaugebiet (oder zumindest gemischtes Baugebiet ohne Einschränkung auf Betriebsbaugebiet), erfolgt.

Durch den beabsichtigten Ankauf, erfolgt eine Bereiterklärung die hierfür erforderliche Umwidmung auf eigene Kosten und Risiko zu beantragen und zu betreiben ist. Dies unter der Bedingung, dass durch die Erteilung der Option sichergestellt ist, dass sie die Liegenschaft im Erfolgsfalle auch tatsächlich zu wohnbauförderungstauglichen Bedingungen erwerben kann und die Verkäuferin im Wort bleibt. Der notwendige Umwidmungsantrag samt Plänen und sonstigen Einreichunterlagen werden auf Grund der Erfahrungen und koordinierten Abwicklung durch die Käuferin selbst verfasst und alle damit verbundenen Kosten (insbesondere z.B. für Pläne, Gutachten, allfällige Modelle, etc.) getragen. Der Optionsgeber verpflichtet sich hierfür bzw. dessen Vertretern die erforderlichen Vollmachten zu erteilen und zu unterfertigen bzw. wenn erforderlich oder zweckmäßig über Ersuchen auch jeweils selbst als

Grundeigentümer Anträge, Pläne oder sonstige Einreichunterlagen zu unterfertigen.

Optionseinräumung

Angesichts dessen räumt der Optionsgeber der Optionsnehmerin hiermit die Option zum Ankauf der gegenständlichen Liegenschaft gemäß den genannten Bestimmungen im Kaufanbot ein.

Kaufpreisnachbesserungen

Der noch zu ergänzende Kaufpreis beträgt EUR 248,00 €/m² der in der angestrebten neuen Flächenwidmung erzielbaren Netto - Wohnnutzfläche, üblicherweise wertgesichert mit Hilfe des VPI auf Basis der Unterfertigung dieses Optionsvertrages. Hierfür ist eine prüfbare, auf der Basis der sodann geltenden Flächenwidmung und unter Berücksichtigung der Vorgaben der Wohnbauförderung bzw. des Grundstücksbeirates erstellte, und von einem hiezu befugten Zivilingenieur durch Unterschrift und Siegel bestätigte Nutzflächenberechnung vorzulegen.

Die sich aus dieser Berechnung ergebende Netto - Wohnnutzfläche, zumindest jedoch 1.606,70 m² sind mit den vorgenannten Betrag zu multiplizieren und diese Summe abzüglich des nachgenannten Optionsentgeltes als Kaufpreis einzusetzen. Die Optionsnehmerin ist verpflichtet, dem Optionsgeber Zug um Zug mit beidseitiger Unterfertigung dieses Optionsvertrages ein Optionsentgelt in Höhe von EUR zu bezahlen. Im Falle der Optionsannahme und Abschluss des Kaufvertrages ist dieses Optionsentgelt dann auf den Kaufpreis anzurechnen.

Optionsausübung

Optionen sollten jedenfalls beidseitig mit einer Frist vereinbart werden in der diese vorgenannten Bedingungen zu erfüllen sind. Bei Umwidmungen ist eine Dauer von zwei Jahren ab dem Tage der beiderseitigen Unterfertigung zu empfehlen.

Zusätzlich sollte sich Optionsnehmerin die Möglichkeit sichern die Frist einmalig um ein Jahr durch schriftliche Erklärung an den Optionsgeber zu verlängern, sofern die genannten Bedingungen noch nicht abgeschlossen wurden.

Allgemeine Vertragsbedingungen

Diese sind denen des klassischen Kaufvertrags gleichzusetzen, wobei hier besonders auf die Bedingungen der Optionsvereinbarung Rücksicht zu nehmen ist und die Berechtigung eingeräumt wird, alle erforderlichen Maßnahmen setzen zu können, die zur Erfüllung dieser notwendig sein werden, wie die kaufgegenständliche Liegenschaft zu betreten, Vermessungen, Bodenproben und dergleichen durchzuführen und nach Art einer Eigentümerin die erforderlichen Genehmigungen für die Realisierung des angestrebten Bauprojektes zu beantragen und zu betreiben.

Der Optionsgeber sichert hingegen zu, alle ihm von der Optionsnehmerin allenfalls vorgelegten Eingaben und Anträge an Behörden, Pläne etc., die zur Realisierung des angestrebten Bauprojektes erforderlich sind, entweder als Grundeigentümer zu unterfertigen, oder hiezu der Optionsnehmerin Vollmacht zu erteilen. Die Optionsnehmerin sichert dem Optionsgeber zu, ihn hinsichtlich aller Ansprüche schad- und klaglos zu halten.

5 Schlussfolgerungen

Der nachhaltige und wirtschaftliche Erfolg von Immobilien- und Grundstücksakquisitionen für den geförderten und freifinanzierten Wohnbau in Wien und dem nahen Umland (Niederösterreich) ist von einer Vielzahl an Faktoren abhängig.

So ist eine klare organisatorische Struktur zur Dokumentation des Marktes und eine sorgfältige Analyse und Bewertung der Angebote ebenso unerlässlich wie eine sichere Vertragsgestaltung, die neben der Berücksichtigung von möglichen Risiken auch Optionen durch die sichere Abwicklung des Vertragsverhältnisses garantiert.

Der Weg zu dem erfolgreichen Abschluss des Akquisitionsprozesses liegt also zu großen Teilen in der sorgfältigen und sachgerechten Vertragsgestaltung, wobei Zusammenhänge aller Art mit dem Thema der Immobilie selbst und den Vorgaben der Förderungsrichtlinien zu berücksichtigen sind. Diese Risikofaktoren sind über den gesamten Planungszeitraum zu berücksichtigen.

- Beurteilung des relevanten Immobilien- und Grundstücksmarkt
- Einschätzung der Strategie des Projektes,
- Planungsprozess sowie Bewilligungssituation,

Risikomanagement ist unabhängig von der Anwendung im Bereich immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen anzuwenden wobei eingangs die verschiedenen Risiken zu definieren sind und mit ihrem Ablauf in den jeweiligen Phasen daraus folgend eine Reflektion zu erstellt ist, welche als Basis weiterer Überlegungen im Rahmen der optimalen Organisation der Abteilung Projektentwicklung und Akquisition dient.

Das Ergebnis der Masterthese zeigt das es notwendig ist, zum Zeitpunkt der Angebotslegung eine Entwicklung von zwei bis vier Jahren vorauszusehen, sie abzuschätzen und zu bewerten. Diese Zeitspanne ist ein realistischer Zeitraum, der nur in den wenigen Fällen nennenswert verkürzt werden kann.

Angenommen werden kann eine Projektphase nach erfolgreich abgeschlossener Akquisition von Ankauf bis Baubewilligung von 12 Monaten, die Erlangung der Förderungsempfehlung inkl. aller erforderlichen Bewilligungen der MA25 und

MA50 weitere 6-12 Monate. Die Phase der Ausschreibung und Vergabe ist in max. 3 Monaten abzuwickeln und wird von der Bauphase von 12-16 Monaten Abgeschlossen. Eine Vollverwertung sollte mit überwiegender Mehrheit von bis zu 80% bei Bauende abgeschlossen sein.

„Der Zeitraum hingegen, sich ein interessantes Grundstück zu sichern, ist in der Akquisitionsphase im besten Fall, nur wenige Tage möglich!“

Status Projektakquisition

Die professionelle Organisation, die kontinuierliche und umfassende Bearbeitung der Immobilien- und Grundstücksangebote wird durch den überwiegenden Anteil von 32% der unter Bedingungen gelegten Angebote aufgezeigt.

Zusammenfassend führt die Auswertung zu einem aktuellen Status der Projektakquisition, welche mit einem Wert von 3% der einlangenden Immobilien- und Grundstücksangebote als neue Projekte gesichert wurden. Dieser kann durchaus als guter Wert bezeichnet werden, wobei sich weitere 4% noch in genauerer Bearbeitung befinden und somit weiteres Potential beinhalten.

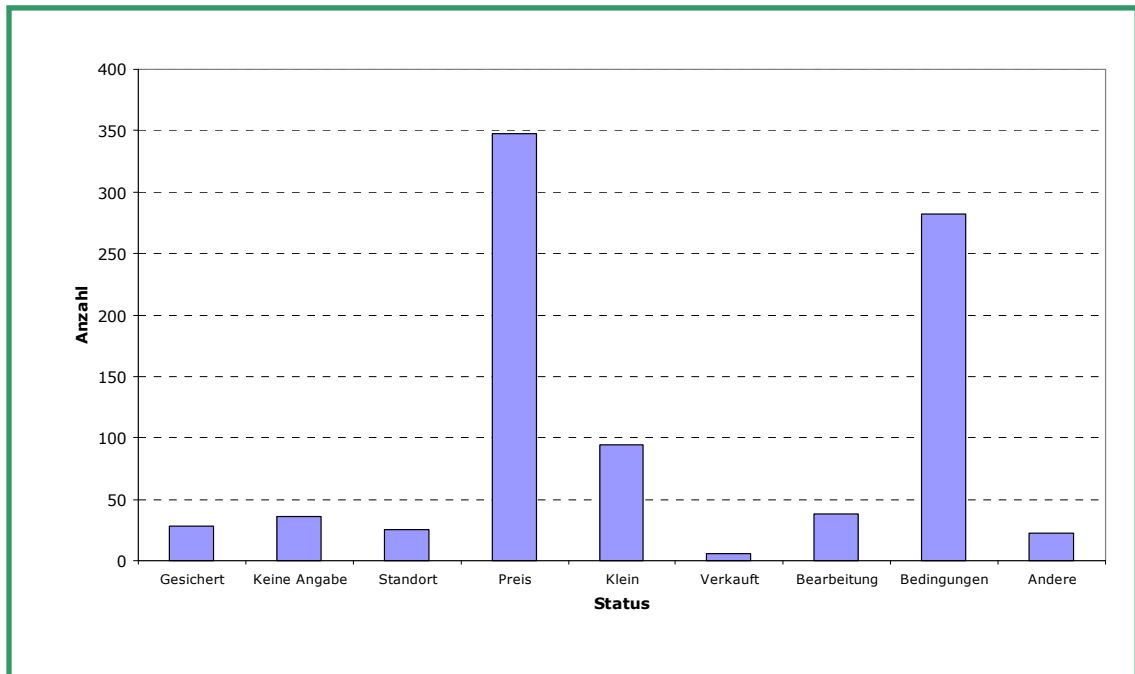


Abbildung 29: Status Projektakquisition, Quelle: Eigene Auswertung

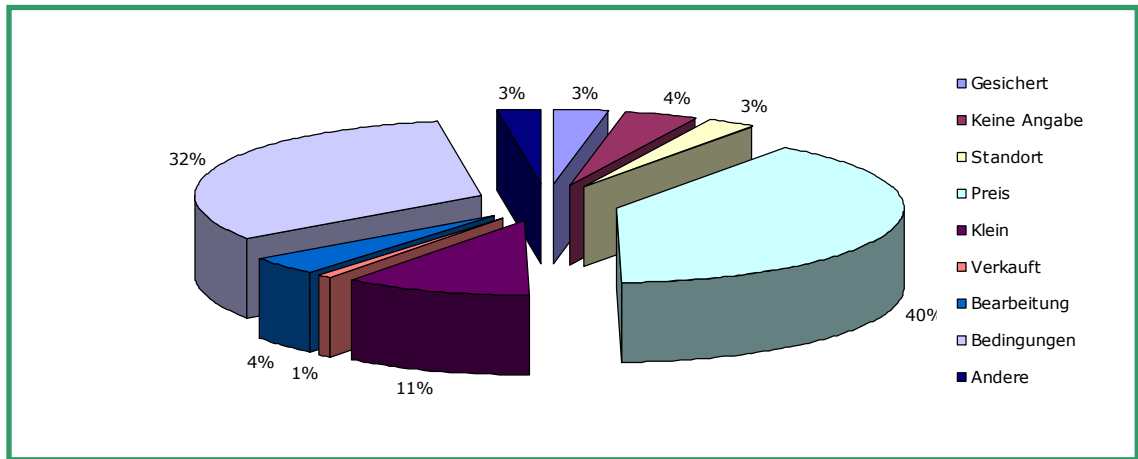


Abbildung 30: Status Projektakquisition, Quelle: Eigene Auswertung

Kurzfassung

Der Grundstücksmarkt, der auf Grund von vorselektierten und auf das Suchprofil eines gemeinnützigen Wohnbauträgers abgestimmten Immobilien- und Grundstücksangeboten Wiens und dem nahen Umland (Niederösterreich) im Segment des geförderten Wohnbaus erfolgt, hat in einem Betrachtungszeitraum von 2005 bis 2012 rund 878 Immobilien- und Grundstücksangebote registriert. Die umfassende Dokumentation und eine sorgfältige Analyse und Bewertung der Angebote ist der erste Schritt im erfolgreichen Akquisitionsprozess.

Die vorliegende Masterthese dokumentiert die durch gezieltes Risikomanagement erarbeiteten Lösungsansätze der aktiven Planung, Steuerung und Kontrolle einzelner Risiken der Liegenschaftsakquisition anhand eines konkreten Beispiels.

Der Risikomanagementprozess beginnt somit mit der Identifikation der Risiken der jeweiligen Projektphasen. In einem zweiten Schritt werden die Risiken analysiert und bewertet und in der dritten Phase entsprechende Lösungsansätze gewählt.

Durch die Auseinandersetzung mit den wesentlichen Risikofaktoren im Akquisitionsprozess wie der wirtschaftlichen Entwicklung des Immobilienmarktes, der Standort- und Umweltrisiken, der Boden- und Baugrundrisiken sowie den Genehmigungsrisiken in den einzelnen Phasen der Projektentwicklung, kann eine sichere Vertragsgestaltung erzielt werden.

Der Weg zum erfolgreichen Abschluss des Akquisitionsprozesses liegt also zu großen Teilen in der sorgfältigen und sachgerechten Vertragsgestaltung, wobei Zusammenhänge aller Art mit den bestehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen der Immobilie selbst und den Vorgaben der Förderungsrichtlinien zu berücksichtigen sind.

Literaturverzeichnis

Doralt, Werner (2012): Kodex: Unternehmensrecht des österreichischen Rechts. 45. Auflage, Lexis Nexis, Institut für Recht der Wirtschaft Universität Wien

Erhart-Schippek, Werner (2012): Bewertung von Grundstückskontaminationen. MSc Immobilienmanagement & Bewertung. Continuing Education Center, TU – Wien

Faudon, Andre et al. (2010): Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele: Richtig kalkulieren - von Beispiel zu Beispiel!, Speziell für (zukünftige) Immobilientreuhänder. 2. Aufl., Manz, Wien

Gartner, Herbert (2012): Bauträgerwesen. MSc Immobilienmanagement & Bewertung. Continuing Education Center, TU - Wien

Hackl-Miheljak, Judith et al. (2004): Der Liegenschafts Kauf: Vertragsrecht, Grundbuchsrecht, Maklerrecht in Judikatur und Praxis. 2.Aufl., Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.

Kallinger, Winfried et al. (2011): Bauträger & Projektentwickler: Immobilien erfolgreich entwickeln, sanieren und verwerten. 6. durchgesehene Aufl., Manz, Wien

Kolbitsch, Andreas et al. (2008) Studie über Wirtschaftlichkeitsparameter und einen ökonomischen Planungsfaktor für geförderte Wohnbauprojekte in Wien, im Auftrag des Arbeitskreises Wiener Wohnbau in der Geschäftsstelle Bau der Wirtschaftskammer Österreich

Leitner, Marko (2012): Risikomanagement und Exit-Strategien. MSc Immobilienmanagement & Bewertung. Continuing Education Center, TU – Wien

Noichl, Raimund (2010) Der private Bauträger im österreichischen und deutschen Recht, Neuer Wiss. Verlag, Wien, Graz

Pech, Michael (2011): Einführung in die Immobilienprojektentwicklung. MSc Immobilienmanagement & Bewertung. Continuing Education Center, TU - Wien

Plantz, Franziska (2012): Grundlagen des Immobilien-Risikomanagements: Risikodarstellung und Methodenuntersuchung. Discussion Paper des Fachbereichs Ingenieurwissenschaften 2 im Studiengang Facility Management

Rainer (2012): Mietverträge, Wohnungseigentum, Liegenschaftserwerb. 6. aktualisierte Aufl., Manz, Wien

Schindler, Alexander (2012): Risikomanagement bei Immobilieninvestitionen. Union Investment Institutional GmbH

Schön, Eva (2005): Der Baugrund – Haftung und Risikotragung bei Hervorkommen unerwarteter Bodenverhältnisse, Dissertation rechtswissenschaftliche Fakultät, Universität Wien 2005

Twaroch, Christoph (2010): Liegenschaft und Recht, NWV - Neuer Wiss. Verl., Wien

Urschel, Oliver (2009): Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft: Ein Beitrag zur Verbesserung der Risikoanalyse und -bewertung. Band 4., Dissertation an Karlsruher Institut für Technologie, Karlsruhe.

Wedenig, Hermann et al. (2012): Abweichungen von Bebauungsvorschriften (f. Österreich), Praxiskommentar zur Neufassung des § 69 WBO, Möglichkeiten und Grenzen der Ausnahmebestimmungen - Mit umfangreicher Judikatur und Beispielen von Hermann Wedenig, Cordula Donner, Karl Pauer. 1. Auflage, Wien

Wohnfonds Wien (2009): Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 (WWFSG) samt Forderungen und Nebengesetzen. 7. Auflage, Wohnfonds Wien, Wien

Wulffen, Heinz A. (2001): Liegenschaften professionell verwerten: Arbeitsleitfaden und Führungsinstrument zur effizienten Planung und erfolgreichen Vermarktung von Immobilien, Flächen und Sanierungsobjekten, Neuwied

ÖNORM B 1801-1 (1995): Kosten im Hoch- und Tiefbau, Kostengliederung

WWFSG 1989: Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz

Abbildungs-, Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Angebotsverlauf 05-12	5
Abbildung 2: Angebotsverlauf 05-12	5
Abbildung 3: Preissegmente.....	6
Abbildung 4: Preissegmente.....	6
Abbildung 5: Größenklassen.....	7
Abbildung 6: Größenklassen.....	7
Abbildung 7: Anbieter	8
Abbildung 8: Anbieter	8
Abbildung 9: Liegenschaften nach Bezirken.....	9
Abbildung 10:Liegenschaften nach Bezirken	9
Abbildung 11: Risikofaktoren im Akquisitionsprozess.....	13
Abbildung 12: Organisation des Akquisitionsprozesses	21
Abbildung 13: Immobilienangebot	23
Abbildung 14: Auszug des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.....	25
Abbildung 15: Auswertungsskizze im Regelquerschnitt	29
Abbildung 16: Auswertungsskizze im Regelgrundriss.....	29
Abbildung 17: Liegenschaftsauswertung	30
Abbildung 18: Katasterplan.....	34
Abbildung 19: Beispiel Grundbuchsatzzug	35
Abbildung 20: Bezirksplan	38
Abbildung 21: Bestandsdokumentation.....	40
Abbildung 22: Kalkulation der max. Gesamtbaukosten	43
Abbildung 23: Kalkulation Grundstückskosten	45
Abbildung 24: Kalkulation Grundstücksnebenkosten.....	46
Abbildung 25: Muster Kaufangebot	48
Abbildung 26: Bebauungsstudie des Architekten	49
Abbildung 27: Lage- und Höhenplan	58
Abbildung 28: Schichtaufbau aus der Bodenerkundung.....	60
Abbildung 29: Status Projektakquisition.....	70
Abbildung 30: Status Projektakquisition.....	71

Anhang

Akquisitionsliste des ÖSW, Datenbasis der Auswertungen

IMMOBILIENANGEBOTE Liegenschaften					
Eingangsdatum	angeboten von	Bezirkl Adresse	Widmung	NNFI gesamt	Preis absolut
1 23.04.2005	Jelitzka	1160 Heiligenleinsstraße 37-37/ Seeböckgasse 53	GBBG II g, G	2427	0
2 10.10.2005	AVIA Lawgroup	1230 Erlauer Straße 66	derzeit keine Widmung	0	0
3 11.05.2005	Wiener Linien	1210 Baumergasse 34	GB II g , GBGV I 4,5 g	0	0
4 11.05.2005	Wiener Linien	1120 Flurschutzstraße	W I 7,5 ogk	0	0
5 11.05.2005	Wiener Linien	1220 Schererstraße/Höbarthgasse	W I 7,5 ogk	0	0
6 11.05.2005	Wiener Linien	1020 Novaragasse 8	W III g,	0	0
7 11.05.2005	Wiener Linien	1020 Vorgarten (ehm. Garage Vorgarten)	W I g,	0	0
8 11.05.2005	Wiener Linien	1020 Trabrennstasse-Vorgartenstraße	W III g	0	0
9 03.07.2006	Rainer & Partner	1220 Puchgasse 2/ Liebgasse 5	GBBG	16672	3.900.000
10 11.07.2005	Faudon	1200 Pasettistrasse 29-31	GB IV g	6056	1.250.000
11 11.07.2005	Rosenfeld Immobilien	1100 Laxenburgerstraße 102	GBGV IV, GBGV I	15000	4.500.000
12 11.11.2005	Eigentümer	1100 Liesingbachstraße	W I ogk 4,5m	2960	680.000
13 07.06.2006	ÖBB	1150 Bahnhof City West	GB	15000	0
14 06.10.2006	Wohnfonds wien	1122 Karree St. Marx	W III, WGV IV 35,6 g, G	11224	2.733.320
15 02.11.2006	Arch. Rainer	1230 Breitenfurter Straße 539	0	0	0
16 02.11.2006	Realtransfer	1230 Endresstraße 9		1360	490.000
17 03.11.2006	highlife 4 you	1230 Ketzergrasse 356		1250	890.000
18 05.11.2006	Grundselect	1230 Perfektastraße 14	GBI,g,75%	1400	610.000
19 08.11.2006	IMMO CONTRACT	1130 Speisinger Straße	W I 6,5 g	690	500.000
20 08.11.2006	WFB (Frühwirth)	1230 Ketzergrasse 342, 344, 344A	GBGV I, WI	3960	1.100.000
21 08.11.2007	Frau Hofer	1220 Donaueiderstraße 58-62	L	15400	3.700.000
22 08.11.2006	Steko Immobilien	1230 Alma König Weg	Wfg	1100	1.000.000
23 10.11.2006	Realtransfer	1200 Nordwestbahnstrasse 53-59	GB IV--> im Falle der Umwidmung	28400	10.500.000
24 10.11.2006	Perfekta ++	1230 Autofabrikstraße 20	W I 7,5 g	925	480.000
25 13.11.2006	Eigentümer	1230 Ketzergrasse 16	Wfg, GB I 6,5g, GB 4,5g	2779	670.000
26 13.11.2006	Brunner	1230 Ketzergrasse 84	GBI, 7,5 m	1150	680.000
27 14.11.2006	Zawila	1230 Meisgergasse 6-10	GBlg	4300	0
28 14.11.2006	Realtransfer	1220 Erzherzog Karl Straße 198-200	W II g 10,5 m, W I g 6,5 m 40%	13500	0
29 14.11.2006	Göpfirich & Eckelhart	2000 Neubau 9		0	0
30 15.11.2006	Fritsch & Partner	2230 Ganserdorf, Blumegasse 40-41	WI	0	0
31 15.11.2006	Stadt Wien	1160 Gallitzinstraße 18-20	W I ogk	2560	3.300.000
32 16.11.2006	HRABALA	1140 Linzerstrasse 366	W I g 7,5m, W I O gk 7,5	1040	480.000
33 17.11.2006	Realtransfer	2371 hinterbrühl, Obere bachgasse 1	WII	2077	750.000
34 20.11.2006	PORR	2462 Hauptstraße 105		0	0
35 20.11.2006	Thema Immobilien	2500 Baden	W IIg	0	350.000
36 20.11.2006	Geimobilien	2500 Isabellestraße		0	0
37 20.11.2006	Thema Immobilien	2500 Trostgasse 14		0	0
38 22.11.2006	Eigentümer	1140 Linzer Straße 112-116	GB GV I g 60%	6850	3.979.730
39 22.11.2006	Geimobilien	2521 Th. Körner Straße		0	0
40 24.11.2006	Realtransfer	1030 Remweg 52	GB IV, GB III	6930	0
41 28.11.2006	Rosenfeld Immobilien	2601 sollenau, Ebenseer Straße 9	BB, BI	0	0
42 28.11.2006	Realtransfer	3002 Purkersdorf, Wiener Straße 85	W II O, W III O,	2000	580.000
43 04.12.2006	anderen	1190 Hackenbergasse	EKL	1200	0
44 04.12.2006	Göpfirich & Eckelhart	3013 Hauptstraße 21		2550	1.300.000
45 04.12.2006	DIENBACHER	3032 Eichgraben, Auhofstraße	BW I II	1300	240.000
46 05.12.2006	Steffel	1010 Falkestraße/Bieberstrasse	KA	2500	9.500.000
47 05.12.2007	HV Weinberger REG	3385 EZ 513, Gst. 395/1	KA	2800	0
48 05.12.2006	Jelitzka	1140 Linzerstraße 139-143		0	0
49 06.12.2007	REMAX	3400 Kierliner Hauptstraße 42	GBBG III g, BB1, G	8650	1.800.000
50 12.12.2006	Immobilien-bewegen	3400 Klosterneuburg Martinstraße 88		0	280.000
51 18.12.2006	Gobiet	3425 Langenlebern	BW,-40/a/	1940	455.900
52 18.12.2006	CG Consult	7100 Seestrasse	BW I	2651	472.200
53 18.12.2006	Arch. Rainer	Hochstraße/Hochstrasse 176		0	0
54 18.12.2006	Realtransfer	Vösendorf Ortsstrasse 30	W II, III, 50% g	3400	1.036.000
55 05.01.2007	Eichhorn	3370 Ybbs	BW I,II	6000	0
56 08.01.2007	RHACEK	3034 Maria Anzbach, Nr. 8	BW I,II 60%	1730	279.000
58 08.01.2007	Alexander Stollen	1070 Zieglergasse 6	GBGV II, GBGV IV	5000	10.800.000
59 10.01.2007	Steffel	2500 Baden	BW II 50%	6000	2.788.650
60 10.01.2007	Wiener Zeitung	1050 Embelgasse 54	W IV g	1391	362.000

61	12.01.2007	Realtransfer	2104 Spillern Wienerstr	BW 35% O, I, II	1400	190.000
62	15.01.2007	Arch. Steffel	2500 Baden, Wiener Straße 37	BW II 50%	6000	2.788.650
63	18.01.2007	ERZDIÖZESE	1170 Alzeile 96	WGV II	4825	5.500.000
64	18.01.2007	Hubac und Partener	1130 Wiasakstrasse 49	W I, O gk	740	950.000
65	18.01.2007	listimmobilien	1060 Linke Wienzeile 170	GB IV g	2580	770.000
66	22.01.2007	Herr Pech	1230 Seydelgasse 5, 5A	GBBGI 6, 5g, GBBGI g	5950	0
67	23.01.2007	Grundselekt	1140 albert Schweitzer Gasse 1	GBBGI g	0	0
68	23.01.2007	Herr Radolf	1210 Baumgasse 5	W I 7, 5g, W I 4, 5g	822	740.000
69	24.01.2007	INODE	1210 Stammersdorfer Strasse 239	W Iogk, 7, 5	1050	10.040.000
70	25.01.2007	ORAG	1010 Zeilinkgasse 10	GB V g	3545	0
71	25.01.2007	Arch. Steffel	1140 Roskopfasse 1a	W I o gk	2430	1.150.000
72	02.02.2007	Altschachl	1210 Altemsgasse 31	W I 1g, W I 1g	4750	1.175.000
73	05.02.2007	Realtransfer	1150 Sutterheimstrasse 2	W III g	1400	650.000
74	05.02.2007	Inter Pool	1210 Brunner Straße 11	W I 1g, GGV 4, 5m, GB III g	3050	0
75	06.02.2007	TANOS	1190 Heiligenstädter Lände 27d	GB BG IV g	11000	2.800.000
76	07.02.2007	IMMO-CONTRACT	1190 Saarpfatz 16	W II g	840	450.000
77	08.02.2007	Klamming	3352 Ert, Mühlbachstrasse 1	BW II 40%	11103	327.539
78	08.02.2007	AREA	2201 Gerasdorf - Ludmillastrasse	BW II, 6, 5	4560	2.327.374
79	08.02.2007	Realtransfer	1230 Ketzergasse 461	GB I 5, 5 m	950	320.000
80	15.02.2007	EKAZENT	1220 Donaufelderstraße 152	GBGV IV g, GBGV I 4, 5m g	31290	8.000.000
81	15.02.2007	VIVENDI	2452 Mannesdorf	BW	1000	423.205
82	20.02.2007	TANOS	8020 Graz, Messegelände Ost	B	43400	14.105.000
83	20.02.2007	Schäfer	1220 am längen Felde 21	GB II, 10, 5, GB I okg	6646	0
84	21.02.2007	Barriere & Gruber	1200 Dresdner strabe 111	GBBG Ivg	4200	980.000
85	21.02.2007	Fritsch & Partner	2230 Gänserend	BW I, II	6890	370.000
86	26.02.2007	Dr. Rosenfeld	1140 Hauptstrasse 55	W I 7, 5 m, o gk 6 m	1360	1.350.000
87	26.02.2007	KREFINA	1030 Rennweg 104-108	GB IV	6693	1.760.000
88	01.03.2007	Realtransfer	1220 Erzerzog karlstraße 214	W IV g 19m	24000	7.200.000
89	07.03.2007	Schmid	1200 Sachsenplatz	GB IV 18m g	1290	0
90	09.03.2007	TRIBUS	2482 Munchendorf, Trumauerstrasse 1	BW I, II	5000	1.412.250
91	14.03.2007	Immo Lexer (Mag. Lamprecht)	1230 Brunner Straße 70-76	GBBG II g 60%	9000	0
92	14.03.2007	Kubicek	1220 Sussenbrunnerstrasse 13	GB 6, 5 m, g 70%	5733	1.386.240
93	14.03.2007		1140 Linzer Straße 66	W III g	3673	200.000
94	15.03.2007		1060 Linke Wienzeile	W IV g, GGV 5, 5 m	1600	770.000
95	16.03.2007	Wiener Linien	1140 Hütteldorfer Straße 112	GB II g 70%, GB IV g	10942	5.637.298
96	17.03.2007	Schäfer	1220 Eßlinger Hauptstraße 188	L	5400	1.800.000
97	19.03.2007	Post und Telecom	1220 Rosenbergsstraße 62	GB I g, OZ	1739	400.000
98	19.03.2007	Wohnfonds wien	1020 Dammlaufengasse	GS 100m²	4461	1.265.000
99	20.03.2007	SREAL	1220 Auerhausergasse 9-11	W I 6, 5 m, o gk 6 m	2728	1.160.000
100	23.03.2007	Stadt Wien	1230 Erdmannsgasse 30-32	W I 6, 5 m, o	480	304.000
101	23.03.2007	K3 IMMOBILIEN	1140 Kienmayergasse 52	W III g	750	375.000
102	28.03.2007	Grundselekt	1200 Oselgasse 24	GB IV g + GBGV I 4, 5 m	2135	1.000.000
103	29.03.2007	OTTO FRIEDRICH	1100 Triester Strasse 11 / Buchengasse 169	W IV, GB I	2800	1.000.000
104	29.03.2007	DOMUS	1180 Herbeckstraße 59	W II, 10, 5 m	1100	1.126.933
105	05.04.2007	Schiffer Immobilien	1230 Endressstraße 122	W I 6, 5 g	1100	600.000
106	05.04.2007	Grundselekt	1150 Huglgasse 26 / Preysingasse 31	GB III, WGV I 4, 85, GB III	3600	1.400.000
107	10.04.2007	Lux	2101 Korneurg	BW IV	1710	300.000
108	16.04.2007	Hr. Habla	1210 Anton Störck Gasse 50	W III g	920	0
109	16.04.2007	Schäfer	1120 Hetzendorfer Straße 72	W II g	1170	0
110	23.04.2007	KREFINA	1130 Auhofstraße 66A	W II, g	490	500.000
111	26.04.2007	Arch. Lautner	1170 Rosensteingasse 81-83	W III g OZ, G OZ	5479	Baurecht
112	27.04.2007	Hr. Walka	2100 Korneurg	BW II, III	9200	2.125.514
113	03.05.2007	STOLTEN	1200 Oselgasse 24		0	0
114	07.05.2007	Context	1220 Lobaugasse 17-19/Lohwaggasse 10-12	GB I 7, 5, 6, 5, 4, 5 m g	3440	900.000
115	07.05.2007	CONTEXT	1220 Gerasdorf - Föhrenheim	BW I II 6, 5m 40% ok, g	2460	520.000
116	08.05.2007	JKS-IMMOBILIEN	1220 Aspernstraße 127	GB I g 7, 5m 70%	850	185.000
117	09.05.2007	Kubicek	1220 An der Neurisse / Hannes Lintl Gasse 2	W I 6, 5 m ok 150 m²	3250	2.136.000
118	09.05.2007	JKS-IMMOBILIEN	1220 Hausfeldstraße	W I 6, 5m	4313	880.000
119	05.10.2007	Realtreuhand	1120 Luckergasse 29/Bonygasse 38	W III g	1729	500.000
120	10.05.2007	Real Treuhand	1170 Taubergasse 34-36	W II g 60%	1000	590.000
121	10.05.2007	Real Treuhand	1100 Inzersdorfer Strasse 65+67	W IV 18 m	1500	750.000
122	10.05.2007	Kubicek	1220 Kagraner Platz 19	GB I g 60%	2485	

123	15.05.2007	KREFINA	1130 Bergheidenasse GSt.Nr. 390/1		W I okg 6,5 m	0	0
124	16.05.2007	Arch. Gruss & Gruss	1100 Etenreichgasse 23		W III g	4600	1.150.000
125	19.05.2007	Realtransfer	1200 Adolf Schmidl Gasse 4		GB III g 18 m, GB GV 5,5 m G 60%	2598	1.500.000
126	22.05.2007	Wohnfonds Wien	1030 Europagasse		W IV g, G	9979	2.129.177
127	23.05.2007	Arch. Knözl	1220 Schickgasse		GB III, GB I 4,5	5300	0
128	23.05.2007	CONTEXT	1230 Speisinger Straße 244		W I 6,5 m g	600	520.000
129	16.04.2007	Sreal	1220 Lobau - Nähe Auenheimerergasse		ogk I 6,5 m	2718	1.047.600
130	30.05.2007	Arch. Zawila	1230 Maurer Lange Gasse 43		W I 6,5 m g, W I 4,5 m g	1000	750.000
131	05.06.2007	Kubicek	1220 Aspernstraße 105		GB I g 7,5 m; GB I 6,5 ogk	1900	870.000
132	06.06.2007	Context	1160 Maroltingergasse 66		GB III g, GBGV I 5 m 60%	2649	850.000
133	11.06.2007	Realtransfer	1210 Christian Bucher gasse 20		W II g, 10,5	2650	800.000
134	14.06.2007	Inter Pool	1400 Hütteldorfer Straße 377		WGV I g 7,5 m	1000	420.000
135	14.06.2007	IMMO CONTRACT	1210 Orskern Strebersdorf		W I 50%	825	775.000
136	18.06.2007	Realtransfer	3400 Hochackergasse 16-18		BW I III	1250	440.000
137	19.06.2007	Context	1220 am längen Felde / Bruno Pezzey Weg		GB I 7,5 m g 50%	2080	500.000
138	19.06.2007	Schiffer Immobilien	1220 Kagranerplatz 45		GB I 7,5 g	3840	0
139	20.06.2007	Wohnfonds wien	1220 Erzherzog karlststraße		GB GV II g, GBGV III g,	11308	2.302.104
140	20.06.2007	Realtransfer	1150 Goldschlagstrasse 114		GB III g, GB GV 4,5 m	1100	550.000
141	20.06.2007	Context	1120 Abernanngasse 8		W II 10,5 m g	1030	0
142	20.06.2007	Context	1220 Rosenhüdtstraße 12		W I 4,5 m gk	300	0
143	21.06.2007	Context	1210 Baumergasse/Brünnerstraße 165		GB III, GBGV I	3160	900.000
144	28.06.2007	Parzen	1180 Kreuzgasse 55		W III g	0	0
145	29.06.2007	Arch. Rainer	1210 Schenkendorfgasse 78-80		W III g	1264	650.000
146	05.07.2007	Schäfer	1050 Einsiedlerplatz		GB IV g, GB GV III g, GB IV g	15702	8.840.000
147	09.07.2007	Context	1220 Ziegelhofstraße 78		W I 6,5 g	1500	490.000
148	11.07.2007	Grundelect	1140 Schleusenstraße 2		W I o gk 7,5 m 25%	4692	1.950.000
149	16.07.2007	Plus	1210 Leopoldauer Straße 213		EPK (Widmung)	0	0
150	18.07.2007	Kubicek	1220 Löschniggasse		W I, GB II	4275	1.240.000
151	24.07.2007	Manz-Sacher	1140 Josef Palme Platz 3		GB GV I 7,5 m g 50%, W I 7,5 m o gk	1200	730.000
152	28.07.2007	Realtransfer	1220 Kagraner Platz 27		GB I 7,5 m g, GB I 6,5 m g 50%	1300	400.000
153	02.08.2007	Domus	2380 Perchtoldsdorf		BW I, II 25%	500	750.000
154	06.08.2007	Grundelect	1020 Marinellgasse 13-15/Schweidlgasse 18		GB III g, GBGV I g 7,5	4577	3.200.000
155	07.08.2007	Real Transfer	1230		W IV g/ WGV I 4,5 m g	6700	1.760.000
156	07.08.2007	Burgstaller Steiner	1100 Muhrengasse 60		W II g, W I g 7,5 m (angenommen)	1400	400.000
157	07.08.2007	Arch. Zawila	1230 Leo Mathauser Gasse 45,47,66		W I 7,5 m g	2895	1.050.000
158	08.08.2007	Stadtlauer Straße 49	1210 Stadtlauer Straße 49		GB II 10m, W I okg 7,5m	1900	0
159	09.08.2007	Wohnfonds wien	1220 Mühlgungasse		W I 7,5 m g 50%	2461	615.582
160	14.08.2007	Rainer	1150 Linzer Straße 4+6+8+10		GB III g	6000	1.500.000
161	20.08.2007	intern	1220 Wiethstraße 157-159		W I 6,5m ogk	0	0
162	29.08.2007	Realtransfer	1100 Angalgasse 37		W IV g	2700	1.000.000
163	30.08.2007	Realtransfer	1210 Brunnerstraße 252-254		W I, GB II	6700	Baurecht
164	03.09.2007	Arch. Rainer	1100 Alkingergasse 83-85		W IV 18m g	2500	900.000
165	07.09.2007	Burgstaller Steiner	1100 Neireichgasse 69		GB IV 18 m g, GBGV I 4,5 m g	3092	1.135.000
166	10.09.2007	Burgstaller Steiner	1160 Liebhartgasse 5		W III g, W I 5m g	930	0
167	11.09.2007	Burgstaller Steiner	1230 Endresstraße 118		W I 6,5 m, W I 4,5 g	728	750.000
168	11.09.2007	Makler	1140 Flözersteig		W I okg 25%	536	330.000
169	13.09.2007	Kubicek	1220 Maculungasse 10		GB II	0	849.995
170	13.09.2007	Kubicek	1220 Asparagusweg 3		W I 6,5 gk	250	150.000
171	13.09.2007	Kubicek	1220 Pachtweg 3		W I 6,5 gk	500	390.000
172	13.09.2007	Kubicek	1220 Burgknairgasse 7a-9		W I okg 30%	375	186.120
173	13.09.2007	Kubicek	1220 Mühlfauergasse 43		W I okg	750	299.990
174	13.09.2007	Kubicek	1220 Krautackergasse 4		W I okg	250	135.000
175	13.09.2007	Kubicek	1220 Kirschenallee 117		W I okg	500	285.000
176	13.09.2007	Kubicek	1220 Thujagasse 0		Landwirtschaft	0	325.140
177	14.09.2007	Wohnfonds Wien	1020 Nordbahnhof-Bearbeitungsgebiet 5 (Bauplatz 7)		W IV BBS	12000	2.960.474
178	14.09.2007	Arch. Zawila	1210 Klagergasse 2, 4, 6		GB I g	2200	845.000
179	17.09.2007	list Immobilien	1150 Flacgasse 14-16		W III g, GBGV 4,5 m g	1150	510.000
180	17.09.2007	Graf - Getzendorfer	2500 Baden, Mühlgasse 58		BK (Bauland Kerngebiet), 10m	3192	1.100.000
181	19.09.2007	Context	1110 Zippererstraße		W I	14000	0
182	20.09.2007	Hubac und Partener	2380 Sonnenbergstraße 56		BW I II 35% g	900	0
183	24.09.2007	Dr. Max Huber	1110 Kaiserberdorfer Str. 62		W I 7,5 m g	1215	295.000
184	01.10.2007	Colliers International	1210 ummittelbar am Franz Jonas Platz		GB IV g, G, BB	2000	1.280.000

185	01.10.2007	Krefina	1110 lorystraße 3	GB III g, BGGV I 4,5	1500	400.000
186	01.10.2007	Remax First	2103 Langensdorf	BW I	1000	1.164.000
187	03.10.2007	Paradies	2201 Gerasdorf, Ostbahngasse 58-60	BW I II	0	0
188	03.10.2007	Context	1220 Grobenzsdorf Straße 12	GB I 7,5m	0	0
189	03.10.2007	Arev Immobilien	1210 Brunner Straße 252-254	W I 6,5m g	7490	echtzens im Jahr
190	04.10.2007	Kreutzer	1100 Hakelgasse 2-4 und Sedletzkygasse 36-38	GB III, GGGV I 4,5m	0	2.000.000
191	04.10.2007	Mirowslaw	1140 Josef Palme Platz 3	GBGV I 7,5m, W I 7,5m ogk	2800	730.000
192	05.10.2007	Realtransfer	1100 Leinitzgasse 66	W III, GV I 4,5 m	1900	570.000
193	09.10.2007	Kubicek	2301 Neu-Oberhausen, Haydngasse 0	BW, 30 o,k I,II	6243	2.109.000
194	09.10.2007	Kubicek	2301 Groß-Enzersdorf, Meilissenweg 0	BW, 30 o,k I,II	1518	131.800
195	10.10.2007	Burgstaller Steiner / auch Arch. Tiller	1100 Erlachgasse 116-118, Erlachplatz 2-4, leebgasse 22-24	GBBIV g 18m, GBBG I 4,5m g	5780	17.800.000
196	10.10.2007	Realtransfer	1140 Hauptstraße 129	GB I 7,5m g	1900	480.000
197	12.10.2007	Mirowslaw	2500 Baden, Antongasse 8 / Valeniestraße 7	Schutzzone Zentrum BK II 40%	2350	750.000
198	12.10.2007	BIG	1030 Rüdengasse 7-9	W IV g 18m	6720	2.740.000
199	12.10.2007	listimmobilien	1230 Jesuitenstieg 22-24	W I o gk 6,5	1650	2.000.000
200	16.10.2007	Krefina	1210 Brünner Straße 165	GB III g, GB II g, GGGV I 4,5m	3300	800.000
201	18.10.2007	G.O.P	1160 neulerchenfelderstrasse 83	GB III g, GB I 5m g	890	1.300.000
202	22.10.2007	ÖBB Immobilien	1020 Nordbahnhof 16b	W IV 40%	19256	5.649.926
203	22.10.2007	Lochar & Partner	2442 Eberichdorf-Unterwaltersdorf	BW I, II teilweise III, IV	0	48.830.000
204	22.10.2007	Lochar & Partner	2442 Eberichdorf-Unterwaltersdorf	BW I, II	2230	211.850
205	24.10.2007	Arch. Zawila	2345 Brunn am Gebirge, Leopold Gattlinger Straße 47	BK I 2	2100	550.000
206	25.10.2007	Wr. Krankenanstalten	1130 Hofwiesengasse 20-22	W I ogk	1000	1.300.000
207	28.10.2007	ÖBB	1020 Vorgartenstraße (16b: Frefinanzliert)	W IV g, BB=40% des Bauplatzes	20060	0
208	29.10.2007	Context	1210 Ruffbergstraße 59-61	GB I g, 6,5 m	1700	0
209	29.10.2007	Arch. Zawila	2333 Leopoldsdorf, Hennersdorferstraße 24	BK I,II 40% und 70%	4300	1.860.000
210	31.10.2007	KA	1140 Grassgasse 7	GB IV 18m g	1041	800.000
211	12.11.2007	Grundselect	1230 Eigelgasse 3	W I o g	1430	460.000
212	05.11.2007	Kubicek	2320 Rannersdorf, Trappenweg 0	BW .35 ogk I,II	12500	6.210.000
213	07.11.2007	Porr Construct S.R.L	1180 Scheibenbergasse 38	W III g, BB8	6600	7.098.000
214	08.11.2007	Hubac und Partener	1110 KA	KA	0	2.100.000
215	13.11.2007	Zawila	1170 Hernals Hauptstraße 62/ Jägerstraße 47	W III g, W III 14m g, GV4,5m g	2132	1000000
216	14.11.2007	Max Huber	1100 Laxenburgerstraße 192	GB IV, GGGV I 4,5 g	6611	2454180
217	15.11.2007	Sreal	1130 Hermesstraße 179	W I 6,5m	179	450000
218	20.11.2007	Tanos	1040 Weyringergasse 38	GB IV g	1850	1950000
219	21.11.2007	Context	1030 Uchatusgasse 11	W IV g, G	1989	1.000.000
220	22.11.2007	Zawila	1210 Ragwurzgasse 0	W I 6,5 o gk	1450	450.000
221	26.11.2007	Ernst W. Supp	1090 Seegasse 10	W IV g, Schutz- und Wohnzone	1356	1.150.000
222	04.12.2007	Steiner	1110 Geystraße 3	GB III g GGGV 4,5m g BB	1186	650.000
223	04.12.2007	Supp Immobilien	1120 Rauchgasse 24	W III g	1800	500.000
224	04.12.2007	Steiner	1110 Krausgasse 9	dzt. Bausperre	2100	700.000
225	05.12.2007	FAI	1130 Hanselmayergasse 12	W I 6m ogk	2043	2.850.000
226	05.12.2007	Realtransfer	1100 Leinitzgasse 66	W III, GV I 4,5 m	1900	570.000
227	05.12.2007	Steiner & Partner	1200 Rebhanngasse 19 + 21	GB IV	2100	630.000
228	05.12.2007	Grundselect	1190 Krottenbachstraße 227-229	W I ogk	1210	1.600.000
229	05.12.2007	Kubicek	2432 Schwadorf, Am Birnzpf 9999	BW I und II	3400	1.010.000
230	07.12.2007	Realtransfer	1220 Erzhzog Karl Straße 221	GB II, G BB	1600	550.000
231	03.01.2008	W Supp	7280 Percholdsdorf, Walzengasse 16	BW I II g, 25%	1000	1.080.000
232	08.01.2008	FOKUS	1220 Genochplatz 6	GBII	2321	790.000
233	15.01.2008	Lochar & Partner	2483 Eberichdorf	WB BK I 25%	6168	2.384.960
234	15.01.2008	Lochar & Partner	2483 Eberichdorf	WB BK I 25%	903	289.320
235	15.01.2008	Lochar & Partner	2381 Laab im Walde, Karl Schindlergasse 5 und 5a	W I,II ok 40%	4930	1.970.000
236	15.01.2008	Lochar & Partner	2320 Schwechat, Himbergerstrasse 1	BW III, IV	4245	1.100.000
237	15.01.2008	Kubicek	1210 Josef Flandorfer Straße 4	GB I g 9 m	750	198.000
238	30.01.2008	Plevan	1120 Tivoligasse 11	W GV I 5,5m g	7690	2.261.992
239	31.02.2008	Zawila	1120 Karl Löwe Gasse 26	GB III 13 m, W I, G	1200	733.000
240	13.02.2008	Sreal	2831 Gleißelfeld im Pittental, Kapellenplatz	BW	0	120.000
241	15.02.2008	Realtransfer	1140 Reingasse 48	W IV 18m g	1100	375.000
242	15.02.2008	Treibersprung	1140 Topfelgasse 10	W II 10,5m g	911	KA
243	15.02.2008	Havlik	1110 Wohnen am Park	GB IV, GGGV IV	16600	3.200.000
244	25.02.2008	Dr. Konecny	1210 Wienergasse 10	W II 10,5 g	722	KA
245	27.02.2008	Sultano	1180 Martinststraße 34/Schuhmannngasse 16	W III 13m g	1495	1.300.000
246	27.02.2008	Architekt Djermanovic	1110 Kaiseberdorfer Str. 40-44	W I 7,5 m g	1140	290.000

309	04.06.2008	Realtransfer	1220 Wurmbrandgasse 8-9		W II g, W I g 4 m	30%	1000	400.000
310	10.06.2008	Grundselect	1160 Wernhardstraße 4		W III g	BK	1230	550.000
311	12.06.2008	Post und Telecom Immobilien	8020 Bahnhofsgürtel 63				2040	380.000
312	12.06.2008	Post und Telecom Immobilien	2320 Ekenalige Hammerbrotwirke			BB	5500	380.000
313	12.06.2008	IMMO-CONTRACT	2301 Autovorstadtgasse		B, BK II, III		21100	5.930.000
314	12.06.2008	IMMO-CONTRACT	3021 Pressbaum, Rosette Andy Straße		BK g 80%	BK	3634	Bestbieter
315	12.06.2008	IMMO-CONTRACT	2232 Deutsch Wagram, Bockfließers Straße 5		W I g 45%		1500	370.000
316	25.06.2008	Lochar & Partner	1230 Leo Mathauser Gasse 78-84		BW, 25% BK I, II		5000	3.150.000
317	25.06.2008	Lochar & Partner	2380 Perchtoldsdorf, Donauwörtherstraße 26-30		GBGV IV, W I 4,5m g 40%		1040	1.500.000
318	27.06.2008	Wiener Linien	1220 Kagran, Doninpark		GBGV III g, W III g, GBGV I g		3215	1.500.000
319	30.06.2008	Realtransfer	2700 Wr. Neustadt, Ackergasse 14		BW I+II max 8 m ogk		3600	430.000
320	30.06.2008	Arcus	1220 Wagramerstraße 129		GBGV III g, W III g, GBGV I g		0	950.000
321	30.06.2008	IMMO-CONTRACT	1210 Baumergasse 76-80		GB I 7,5m g, GB I 4,5m g		2100	1.465.000
322	02.07.2008	IMO	3400 Klosterneuburg, Martinschlüssel, Martinstraße		KA		15000	5.000.000
323	02.07.2008	Lochar & Partner	2232 Deutsch Wagram, Adalbert Stiftergasse 29		BW I, II 30% ogk		2500	650.000
324	02.07.2008	Immobiliengeib	2201 Gersesdorfer, Stammerdorfer Straße 418		BK I, I u II g 40%		2083	590.000
325	02.07.2008	Immobiliengeib	2491 Neufeld an der Leitha, Alois Blumauer Gasse 1		BW I, II		33992	3.800.000
326	03.07.2008	Immobiliengeib	1220 Schiffweg 38		L, SWWL		200	990.000
327	08.07.2008	Gobiet	1230 Novartis-Gelände		Industriegebiet		109508	990.000
328	08.07.2008	Wohnfonds Wien	1220 Wagramerstraße		GBGV III g, W III g, GBGV I g		8918	2.364.213
329	09.08.2008	S Real	2230 Bockfließersweg		BW III, IV		7600	666.410
330	29.07.2008	Architekt Wafer	1110 Zipperstraße		W		2366	KA
331	29.07.2008	Arcus	1220 Wulzendorfsstraße 32 / Tanariskengasse 43		GB I 60%		4100	2.100.000
332	29.07.2008	ÖBB-Immobilien	1020 Frachtenbahnhof Zab/A		W		8000	4.100.000
333	29.07.2008	ÖBB-Immobilien	1020 Frachtenbahnhof 15/A		W		8350	4.100.000
334	29.07.2008	Realtransfer	1170 Hernals Hauptstraße 58, 60, 62		W III 14m g, W III 12m g, WGV 4,5m, W III		2624	2.100.000
335	31.07.2008	sa-Immobilien	1160 Huttengasse 21-23		GBIV 18mg, GB16,5m		3400	1.700.000
336	31.07.2008	Arch. Weiser	1230 Franz Parsche Gasse 14		GBBG II bis III, g,		17454	KA
337	01.08.2008	Sreal	3400 Klosterneuburg-Kierling, Hauptstraße 146		BW I		200	320.000
338	04.08.2008	Dr. Koch	1190 Rathstraße 33		W I 7,5mg		1050	1.650.000
339	04.08.2008	Dr. Rosenfeld	1220 Schaffnerhofstraße 8-14		W I 7,5mg		1050	1.650.000
340	05.08.2008	Intern	1230 Franz Parsche Gasse 10		EPK, angenommen für Auswertung		12600	4.054.200
341	05.08.2008	TANOS	1140 Hadikgasse 182		GBBG I, II g		0	KA
342	05.08.2008	Intern	1100 Moselgasse		GBBG III g		17500	8.500.000
343	05.08.2008	Realtransfer	1110 Rappachgasse		W III 50%g		8600	KA
344	11.08.2008	m Projekt Bau	1150 Grimmigasse 41-43		W III, W II, W III g, G		19352	KA
345	13.08.2008	Stadt Wien	1220 Diestweg 1 / Franz Pietersky Weg 3		W III g, G		2591	1.000.000
346	13.08.2008	Stadt Wien	1220 Diestweg 3		W II g		692	173.000
347	13.08.2008	IMMO-CONTRACT	1230 Siebenhirten / Atzgersdorf		W II g		559	139.750
348	13.08.2008	Hr. Ort	3001 Mauerbach, Hochstraße		GBI		2077	990.000
349	01.09.2008	MM Real Immobilienconsulting	1210 Prager Straße 74-76		BW 40%, BK II		160	KA
350	02.09.2008	Burgstaller Steiner	1100 Herzgasse 70		GB III 15		3596	1.200.000
351	02.09.2008	IMMO CONTRACT	1220 Mühlwasser / Bieberhaufweg		W IV 18m g		1300	340.000
352	08.09.2008	Stanna	1230 Loosgasse 16		L, SWWL		15508	990.000
353	08.09.2008	IMMO CONTRACT	1140 Breitenseer Straße 29		W I 7,5 ogk		200	ka
354	08.09.2008	Dr. Koch	1190 Sieveringer Straße 269		W III g, Schutzzone 12,5 m		300	510.000
355	10.09.2008	Post Immobilien	9020 Klagenfurt, Sternneckstraße 19		W I 6,5m g		350	1.280.000
356	12.09.2008	Schwarzenbach Immobilien	1160 Friedrich Kaiser Gasse 73		Bauland Geschäftsgebiet, Zone I		6031	KA
357	15.09.2008	Inter Pool	1230 Triester Straße 215-217		W II, G		2000	730.000
358	15.09.2008	Sulfano	1180 Martinstraße 4-6		BGG II 10,5 m g		10000	ufanbot erwartet
359	15.09.2008	IMMO-CONTRACT	1220 Alte Donau,		GB III g, GBGV 5m g		2400	1.550.000
360	17.09.2008	Wohnfonds Wien	1220 OASE 22, Neustadlau		W I O 7,5m		600	KA
361	19.09.2008	Post immobilien	3100 Bahnhofplatz 1A		W II 40%g		7330	1.729.036
362	23.09.2008	Grundselect	1230 Anton Freunschlag Gasse 86 / Leo-Mathauser Gasse 59		Verkehrsfläche - Eisenbahn		9815	KA
363	23.09.2008	Burgstaller Steiner	1220 Raphael - Donner Allee 35		GB I 7,5m g, G		1220	700.000
364	23.09.2008	Burgstaller Steiner	1220 Raphael - Donner Allee 35		GS 5,5m		4250	1.950.000
365	23.09.2008	AHT Immobilien	1220 Andreas Huger Gasse		GS 5,5m		4250	1.950.000
366	25.09.2008	Post immobilien	2320 Innerbergstraße 28		GB I + GB II		5100	2.100.000
367	29.09.2008	Burgstaller Steiner	1230 Perfektastraße 5		Bauland Betriebsgebiet		0	KA
368	01.10.2008	REMAX	1160 Degengasse 23		W IV		2310	650.000
369	02.10.2008	Realtransfer	1200 Pappenheimgasse 35		W IV g 75%		965	460.000
370	03.10.2008	Wiener Zeitung	1230 Speisinger Straße 121-133 (ORF) Rosenhügel		WGBGV II		4700	3.400.000
							31500	14.000.000

371	02.10.2008	Sreal	1220 Pfirsichgasse 46		W I 6,5m o	392	198.500
372	08.10.2008	intern	1130 Mantelgasse 27		W II 10,5 o	204	KA
373	10.10.2008		1230 Kaltenleutgebner Straße 20		W I, GBIV	16600	3.600.000
374	20.10.2008	Sreal	1140 Sofienalpenstraße 23		W I 6,5m ogk	290	250.000
375	20.10.2008	ma69	1220 Avadagasse 37		W I 6 m 150m² g	2000	776.750
376	20.10.2008		1230 Ketzergasse 330		W I 6,5m g	1000	580.000
377	22.10.2008	KUBICEK	1220 Rehlaackweg 11		W I o	680	698.000
378	23.10.2008	Burgstaller Steiner	1170 Geblergasse 47		W III 12m g, WGV 14,5m, Wlg,	1868	850.000
379	10.10.2008	Sreal	1220 Resedaweg 19		W I 6,5m ogk	460	249.000
380	10.10.2008	Wiener Messe Besitz GmbH	1020 Messecaree Nord		W V	9700	2.700.000
381	10.10.2008	Mischek	1220 Hausfeldstraße (Bauplatz 3)		W I g 35%, GBIIg	6980	81.000
382	24.10.2008	Realtranfer	1140 Hütteldorfer Straße 237		W III g	1000	320.000
383	27.10.2008	era	2333 Leopoldsdorf, Achauer Straße 12		BW I, II	1064	659.680
384	27.10.2008	Sreal	1220 Pfirsichgasse 66		W I 6,5m o	380	210.000
385	31.10.2008	Prand GmbH	1060 Wallgasse 15 + 17		GB IV 18m g	5700	4.962.684
386	24.10.2008	Realtranfer	1120 Bischoffgasse 9		W III g 13m	1200	630.000
387	10.10.2008	Steffel	1130 Dermotagasse / Jennerplatz		GS 80m²	2800	3.165.000
388	04.11.2008	GOPf	1110 Siemeringer Hauptstraße 255 / Neugebäudestraße 2		GB II 10,5m g	3160	1.870.000
389	10.11.2008	MA69	1130 Gemeindeberggasse Ecke Dermotagasse		W I 5,5m ogk BB4, BB5	500	297.000
390	10.11.2008	Ma Maison GmbH	3021 Pressbaum		BK bis Bauklasse III	6700	1.490.000
391	13.11.2008	Dr. Gerhard Ofner	3040 Neulengbach, Umseerstraße 12		BW	2996	1.100.000
392	17.11.2008	IMMO-CONTRACT	1190 NEUSTIFT 63		W I 4,5m, Schutzzone	930	2.990.000
393	17.11.2008	Projekt GmbH	3021 Eberleisdorf		BW	1800	4.700.000
394	18.11.2008	Burgstaller Steiner	1110 Kaiser Ebersdorfer Straße 8		GBGV IV g / GBGV IIIg 13m	2500	1.150.000
395	21.11.2008	Adlmanning	1210 Pragerstraße 169		GB II g und W I ogk	1680	470.000
396	02.12.2008	Ritimo	1140 Poschstraße 4		W III 12,5m	1024	530.000
397	03.12.2008	Frau Veronika Pirker	2345 Brunn am Gebirge, Pöllangraben 8		Baugrund	1298	500.000
398	04.12.2008	Realtransfer	1120 Reschasse 15		GB III G 13m	1600	750.000
399	09.12.2008	IMMO-CONTRACT	1220 Sussenbrunn / Larischgasse 2		W I 6,5m ogk	1000	620.000
400	09.12.2008	IMMO-CONTRACT	1110 Leberberg		W I	787	390.000
401	09.12.2008	ERA	2333 Leopoldsdorf, Arbeitergasse		BW I, II	1700	659.680
402	09.12.2008	REMAX	2381 Laab im Walde, Klostergasse 2A		BW I, II, 25%	1050	550.000
403	15.12.2008	G.O.P	2483 Eberleisdorf, Wienerstraße 31		BW	3400	800.000
404	17.12.2008	Lochar & Partner	1210 Stammesdorfer Straße 6		GB I 4,5m g 50%, GB I 4,5m g 50%, GB I g	1220	1.200.000
405	07.01.2009	Jeltzka	1230 Draschstraße 29		GB I 6,5m g, GB I g	2795	955.000
406	14.01.2009	Realtransfer	1170 Rosensteingasse 96		WIII g 13m, W GV I g 5m	950	700.000
407	19.01.2009	Realtransfer	1120 Wilhelmstraße 5		W III	1250	425.000
408	20.01.2009	Realtransfer	1160 Kreitnergasse 36		WIII g 14m, W GV I g 5m, WII g	1450	680.000
409	03.02.2009	Realtransfer	1170 Hernalser Hauptstraße 130		GBII, GBGV 15m	3400	3.300.000
410	03.02.2009	Realtransfer	1150 Manahilfer Straße 199-201			1500	1.350.000
411	05.02.2009	list Immobilien	1060 Manahilfer Gürtel 32		GBGV IV g, GBGV I 5,5m g	1759	1.700.000
412	05.02.2009	Realtrasfer	1230 Erlaer Straße 4		GB I g, GB GV I 5,5 gm	1500	550.000
413	13.02.2009	REMAX	2222 Neudorferstasse 26-28		BWI	1000	560.000
414	17.02.2009	ÖBB-Immobilien	1140 Cumberlndstraße 62-64		GBII +62,5, GBGV II +62,0	2500	460.000
415	17.02.2009	Stadt Wien	1130 Josef Lister Gasse		W I g, BB1, BB2	3126	2.350.000
416	18.02.2009	Makler	1070 Neubaugasse 23		GB IV 18m g 60%, W IV 18m g	6000	6.000.000
417	19.02.2009	Realtransfer	1130 St. Veit Gasse 46		WIIg, WGV14,5m	1100	890.000
418	20.02.2009	Stadt Wien	1210 Lafnitzgasse 23		W16,5m O	825	353.220
419	23.02.2009	Realtransfer	1170 Kaivannenbergsasse 14-16		GB III14m, GBIIg, GBGV14,5m	1400	870.000
420	24.02.2008	Arch. Dürschmied	1210 Gerasdorferstraße 131		GBGVII (im Falle der Umwidmung)	4000	730.000
421	25.02.2009	Michael Bayer	1230 Draschstraße 16		W I 4,5mg	1739	650.000
422	27.02.2009	Lochar & Partner	2340 Technikstraße 8a-10		BW II, III, 25% verbaubar	2000	1.500.000
423	27.02.2009	Realtransfer	1230 Erlaer Straße 144-146		GBIIg, GB I 5,5mg	4200	1.700.000
424	03.03.2009	Realtransfer	3011 Neu-Purkersdorf, Friedrich Schögl gasse 12		BW II 8m	2000	750.720
425	03.03.2009	Dr. Grosse	1140 Flötzersteig 229-233		W17,5m ogk 25%	740	750.000
426	03.03.2009	Sreal	3021 Durrweinstraße		BW	3468	1.350.000
427	05.03.2009	Arch. Bernd Mayr	1160 Degengasse 16		GBIII, GB15m	1000	350.000
428	05.03.2009	Prand GmbH	1070 Schottenfeldgasse 13-15		W IV 18m g	5000	7.500.000
429	09.03.2009	IMMO-CONTRACT	1220 Zentrumkagran		GB I 7,5m, GB I 6m	2600	980.000
430	06.03.2009	Werkstatt Grinzing	1210 Donsaufelder Strasse 157		GB III g 40%	1277	4.745
431	12.03.2009	Burgstaller Steiner	2486 Pottendorf/Langegg, Badner Straße 49		BW	4800	950.000
432	12.03.2009	Ma Maison GmbH	3413 Hintersdorf		BW	2700	339.000

433	17.03.2009	Realtransfer	1210 Anton Schall Gasse 1		WII g	10800	3.500.000
434	30.03.2009	Herr Pech	2700 Franz von Furtenbach Straße		BW 40%, BK II 9m	16576	2.397.758
435	06.04.2009	ÖBB-Immobilien	1100 Inetcity Hauptbahnhof Wien		GBGVVg, GBGVIVg	136000	40.800.000
436	13.04.2009	HR. Lachmayer(Eigentümer)	1190 Hackenberg		EKG	1000	1.200.000
437	14.04.2009	Realtransfer	2345 Brunn am Gebirge, Wiener Straße 55		Bauland, kerngebiet	26000	7.500.000
438	20.04.2009	A.M.T. Immobilien	1230 Tullnertalgasse 1		GS 80m²	1800	1.950.000
439	21.04.2009	Ing. Prand GmbH	1190 Cobenzlgasse 28		Wig, W14,5mg, W17,5mg	1579	3.500.000
440	22.04.2009	Realtransfer	2351 Wiener Neudorf, Wienerstraße 17		Bland-Kerngebiet, 90%,	18000	5.000.000
441	23.04.2009	Realtransfer	1100 Quellenstraße 124		WIIlg	1800	1.300.000
442	23.04.2009	intern	1220 an der alten Schanzen GstNr. 548/4,548/5		derzeit keine Widmung	8600	2.064.000
443	28.04.2009	Öster. Bau - u. Grund. GmbH	1220 Wulzdorfsstraße 24		WIIlg	2695	1.430.000
444	28.04.2009	Realtransfer	1210 Nordmangasse 82		noch keine Widmung, Bausperre	0	500.000
445	28.04.2009	Sreal	2700 Wr. Neustadt, Günser Straße		BW IbisII, 30% bis 33% ogk	0	0
446	28.04.2009	SIVBEG	2342 Wiener Neudorf, Wienerstraße 17		Bland	0	380.000
447	28.04.2009	Realtransfer	1210 Prager Straße 87		GBGV III g, GB III g	1500	410.000
448	30.04.2009	intern	1200 Pasettstraße 29-31(Dachboden)		GBIV	525	100.000
449	05.05.2009	KUBICEK	2301 Groß Enzersdorf, Kirchenplatz 7		Bauland Kerngebiet II 8m	1900	530.000
450	05.05.2009	Frau Hoppel Kürner	2522 Oberwaltersdorf, lattendorfer Straße 77 und 79		Bland	0	0
451	06.05.2009	Immoselect	1220 Sussenbrunnerstrasse 48		Bausperre	0	1.500.000
452	07.05.2009	4M Immobilien	1220 Stadtlauerstraße 47		W16,5m ogk	600	680.000
453	11.05.2009	Realtransfer	1140 Bahnhofstraße 9		WII10,5m	1500	900.000
454	25.05.2009	Burgstaller Steiner	1220 Donauefelder Strasse 211+213		WIIlg, GBGVIV,5m	4171	1.280.000
455	26.05.2009	Realtransfer	1170 Kastnergasse 16+18		GBIIlg, GBGV I	3009	1.750.000
456	26.05.2009	Realtransfer	1030 Rennweg 73		WIVgGBGVIV,5g	2500	1.700.000
457	28.05.2009	Lochar & Partner	1120 Gaudenzengürtel 63-65		GBIVgBBI,GBII	4250	8.000.000
458	29.05.2009	Lochar & Partner	1160 Friedrich Kaiser Gasse 81		GBIII14m	1277	541.241
459	29.05.2009	Lochar & Partner	1160 Wichtelgasse 25-27		GBIII114m,GBIIB1	1036	439.034
460	10.06.2009	Eigentümer	1030 Karree ST. Marx (Bauplatz A)		GBGV IV +37,00, GBGV I 5,5m g	19409	5.125.000
461	10.06.2009	BIG	1030 Karree ST. Marx (Bauplatz B)		GBGV IV +37,00, GBGV I 5,5m g	12566	4.825.000
462	10.06.2009	Burgstaller Steiner	1160 Enkelstraße 24		GBIIII/GBGV 5m	2800	1.950.000
463	10.06.2009	Realtransfer	1230 Atzergasse 14		W17,5m g	2700	830.000
464	15.06.2009	Hr. Franz Abler	1130 Feldgasse 6 / Jaunerstraße 5		W16,5mg	2850	5.000.000
465	16.06.2009	Arch. Brandstetter / Thelesklav	2522 Gramatneusiedl, Rebegasse / Burgundergasse		Bland	1200	0
466	16.06.2009	listimmobilien	3001 Mauerbach, Hauptstraße 36		Betriebesgebiet	740	310.000
467	16.06.2009	Inter Pool	2380 Perchtoldsdorf, Brunner feldstraße		Bland	9200	0
468	17.06.2009	Realtransfer	1220 Zachtgasse 12		GB I 7,5mg, GB 14,5mg	2500	850.000
469	17.06.2009	Hr. Maier (Alpine)	2352 Gumpoldskirchen, kaiser Franz Josef Jubiläumsstraße		Bauland	1450	360.000
470	17.06.2009	Graßner Immobilien GmbH	1160 Flachgasse 24-28		GBIIlg, GBGVIV,5mg	4213	1.800.000
471	19.06.2009	Colliers International	3003 Gablitz, Linzer Straße 191-193		Bauland, Betriebesgebiet	1470	850.000
472	13.07.2009	Intern	1220 Schlachthammergasse 23+25		W16,5m ogk	1000	0
473	13.07.2009	Intern	1170 Scharberg,Czartoryskigasse 148-150		GS 80m²	300	548.400
474	14.07.2009	Toros Bau GmbH	2201 Gerasdorf - Föhrenheim, Hanuschgasse 11		BW I II 6,5m 40% ok, g	516	210.000
475	14.07.2009	Realtransfer	1230 Breitenfurterstraße 59-77		BG StrE 16m, 14m	14000	3.500.000
476	14.07.2009	Realtransfer	1210 Bentheimstraße 12		WIIlg	1000	380.000
477	14.07.2009	SREAL	2232 Deutsch Wagram, Waldgasse		Baulan, BK I, II max 30%	8400	1.823.840
478	14.07.2009	KUBICEK	1230 Mauer		W I 6,5 mg	2821	850.000
479	14.07.2009	KUBICEK	1230 Drascherstraße		GBIlg	1790	720.000
480	15.07.2009	ARGE-SHOCH2	1070 Zieglergasse 69		GB IV g, GBGVIV,5mg	1762	1.000.000
481	20.07.2009	Intern	1050 Glebaufgasse 2		WIVg,GBGV4,5mg	830	744.000
482	21.07.2009	Eigentümer	1230 Josef Österreich Gasse 81		GBIV,5mg,GBI5,5mg40%	3384	1.100.000
483	23.07.2009	Dr. Rosenfeld	1190 Starkfeldgasse 81		Witogk7,5m	850	1.650.000
484	23.07.2009	Union Immobilien Treuhand GmbH	1230 Tullnertalgasse 7		GS 80m²	2880	1.550.000
485	28.07.2009	IMMO CONTRACT	3033 Allengbach		Bauland I	1300	190.000
486	30.07.2009	Realtransfer	1230 Breitenfurterstraße 79		GBIIlg / GBIlg	1600	480.000
487	31.07.2009	Realtransfer	1140 Linzer Straße 238 / Felbigergasse 101		WIII13,5mg	1000	600.000
488	03.08.2009	IMMO CONTRACT	1100 Kiederiner Straße 68		GBIIV,5mg,GBIIV,5mg	2497	900.000
489	03.08.2009	(MB) Micheal Bajer	3430 Tulin, Karlgasse		Bauland, BKII,III	2000	500.000
490	03.08.2009	Arch. Timo Huber	1160 Albrechtskreithgasse 24-26		GBIIlg,GBI5mg	2180	1.200.000
491	06.08.2009	Realtransfer	1220 Wimpfengasse 45-47/ Haberlandtgasse		GB I 7,5m g 70%, GB I m g 70%	3390	1.420.000
492	06.08.2009	Realtransfer	1210 an der alten Donau 17		WIIlg	1300	900.000
493	10.08.2009	Realtransfer	1220 Siegesplatz 13-14		GBI7 570%g,G	3400	1.180.000
494	10.08.2009	Realtransfer	1050 Obere Amtshausgasse 33		WIVg12m	950	800.000

557	18.01.2010	Rohmberg Projektentwicklung	1050 Högelmüllergasse 15		WIVg	700	1.150.000
558	19.01.2010	Realtransfer	1230 Anton Freunschlag Gasse 74-76 / Atzlergasse 9		GBIq7,5m	2200	630.000
559	25.01.2010	Realtransfer	1180 Antonigasse 76		GBIII,13mg	710	700.000
560	25.01.2010	Dvorak & Reimschuessel	1050 Sankt Johann Gasse 8-10		GBGVIVg, GBGBI4,5m	4500	2.900.000
561	25.01.2010	Eigentümer	1210 Morsegasse/ Bunsengasse		GBIII, GBIV18mg	11000	5.500.000
562	27.01.2010	IMMO-CONTRACT	2511 Pfaffstätten, Badner Straße 1		BW	2700	390.000
563	27.01.2010	Dr. Pfeister Ges.m.b.H	2000 Stockerau, Weineckgasse 2-6 / Ed. Röscherstraße 40		BK II	1760	390.000
564	01.02.2010	Arch. Steffel	2320 Schwechat		BK	8000	1.000.000
565	04.02.2010	Real Consult	1020 kleine Stadtgutgasse 12 (nur Dachboden)		WIVg	640	480.000
566	11.02.2010	Realtransfer	1220 Eßlinger Hauptstraße 41		GBI7,5mg, GB15mg	1200	430.000
567	11.02.2010	Realtransfer	1100 Laer Berg Straße 238 - 240 / Alaudagasse 2		W17,5mm ogk	1100	680.000
568	11.02.2010	Realtransfer	1130 Anton Langer Gasse 36		W16,5m, W14,5mg	600	730.000
569	11.02.2010	IMMO-CONTRACT	2115 Ernstbrunn, Naturpark Leiserberge		BA	4767	208.068
570	11.02.2010	EHL	1230 Perlekastraße 82		GBBG	5996	0
571	11.02.2010	TOPGRUNDSTUECK.NET	1220 Plattensteingasse / Brookhausengasse		L	18000	3.667.800
572	15.02.2010	IMMO-CONTRACT	3860 Heidenreichstein, Stadtzentrum		BK	3072	122.880
573	22.02.2010	Hr. Dobrocky	4320 Strasshof an der Nordbahn		BW II	4320	0
574	22.02.2010	Realtransfer	1160 Hubergasse 19 / Ottakringer Straße 45		GBGV18mg, GBIII g	1850	845.000
575	22.02.2010	BIG	2301 Rutzendorf / AM Gutshof 1-2		BK	16089	790.000
576	22.02.2010	IMMO-CONTRACT	2000 Stockerau, Zentrum		BKIIlg60%	1760	440.000
577	22.02.2010	Fr. Margit Ertl	1230 Alt Erlaa / Altmannsdorfstraße		BGII	6700	1.450.000
578	22.02.2010	RHACEK	1230 Anton Freunschlag, Gasse		GBI7,5mg	1200	365.000
579	22.02.2010	KREFINA	1150 Diefenbachgasse 7 / Linke Wienzeile 210		GBBGIIlg	1442	1.900.000
580	23.02.2010	IMMO-CONTRACT	2381 Laab im Walde, Hauptstraße 42		BK I	1700	449.000
581	01.03.2010	IMMO-CONTRACT	1210 Jedersdorfer Platz		GBI4,5mg40%	1450	630.000
582	03.03.2010	Realtransfer	1220 Bellegardgasse 13		WIIIlg	850	440.000
583	03.03.2010	Grundselect	1220 Donaufelder Straße 235		GBIIlg+GBII10,5g 60%	1750	640.000
584	03.03.2010	Realtransfer	1220 Eßlinger Hauptstraße 71		GBI7,5mg, GBI7,5mg60%	1600	350.000
585	15.03.2010	IMMO-CONTRACT	3481 Fels am Wagram, Kirschberg		BW	1735	69.400
586	16.03.2010	Realtransfer	1220 Bertha von sutter Gasse, KG 01660, GSTnr. 310/1		WIIIlg (60%), WIVg	12500	3.750.000
587	16.03.2010	Realtransfer	1220 Am Lange Felde, KG 01660 Gsmr. 142/41		GB Ig 7,5m GB6m60%	2900	870.000
588	16.03.2010	Realtransfer	1220 Donaufelderstraße 170		GBGVIIIg	1600	480.000
589	16.03.2010	Realtransfer	1220 Meisauergasse 3-5		GBIIlg	1500	450.000
590	16.03.2010	Realtransfer	1220 Kagraner Platz		WIIlg12m, GBI7,5m, GBI4,5m, GB6m60%	2500	750.000
591	19.03.2010	IMMO-CONTRACT	2103 Langenzersdorf, Bisamberg		BW-a I,II, ok 40%	1726	390.000
592	22.03.2010	Colliers International	1230 Triester Strasse 240-244		GBBGII	4700	1.200.000
593	22.03.2010	Kubicek	2483 Eberichsdorf, Schlossplatz		BW	23600	4.961.033
594	22.03.2010	IMMO-CONTRACT	2401 Fischamend-Dorf, Zentrum		BW	1000	695.000
595	22.03.2010	IMMO-CONTRACT	1220 Nähe U-Bahn Station Kagran		W	1628	785.000
596	06.04.2010	IMMO-CONTRACT	2753 Wiener Neustadt, Markt Plesting,		W	4107	324.453
597	06.04.2010	IMMO-CONTRACT	2514 Traiskirchen, im Zentrum		W	4000	840.000
598	07.04.2010	Grundselect	1220 Orchisgasse 66+70 / Seidelbastgasse 19		WIoqk6,5m	5680	3.817.800
599	07.04.2010	Dr. Tschernutter	1230 Heudörfelgasse 28		W17,5mg, W17,5mgk	1180	0
600	12.04.2010	Transimobil	1110 Kaiser Ebersdorfer Straße 282		GBI4,5mg, W14,5mg, W17,5m40%	2850	1.200.000
601	13.04.2010	Realtransfer	1110 Kaiser Ebersdorfer Straße 160		W16,5mg50%	1350	400.000
602	13.04.2010	Realtransfer	1210 Jedleseeer Straße 52		WIVg	1350	420.000
603	14.04.2010	Stadt Wien	1120 Ratschkygasse 26		WIV18mg ÖZ	1665	355.000
604	19.04.2010	Gerhard Bauer	Vösendorf Ortsstrasse 54		BK	5446	3.000.000
605	19.04.2010	Colliers International	1230 Scherabahngrasse 3		GBBGlgBB	5521	1.800.000
606	26.04.2010	Realtransfer	1120 Hofmeistergasse 7		GBIIlg	1900	855.000
607	26.04.2010	IMMO-CONTRACT	3950 Gemud, Anna Kreuzung		BK	1140	80.000
608	28.04.2010	TOPGRUNDSTUECK.NET	1220 Schafgrabenweg 2/Telephonweg/Asparagusweg 13		L	5000	850.000
609	28.04.2010	Helmuth Koln Immobilien	1020 Dresdner straße 117 / Innstraße 2+4		Bausperre	3500	1.000.000
610	28.04.2010	Helmuth Koln Immobilien	1020 Franzensbrückenstraße 20		GBIV, GBGV I	2100	1.800.000
611	29.04.2010	Kalandra Immobilien	1210 Bessemerstraße 30-32 + 34 /		GBIg50%	2400	850.000
612	03.05.2009	Tschernutter	1230 Rudolf Waisenhorn Gasse 218		W16,5mogk	450	650.000
613	03.05.2010	Burgstaller Steiner	1230 Reklewskigasse 3-5		W17,5mogk	3500	1.600.000
614	03.05.2010	Realtransfer	1170 Zeilerigasse 18-22 / Pretschgogasse 6-8 / Balderichgasse 31		GBII10,5mg	5000	1.500.000
615	05.05.2010	Faudon Immobilien	1110 Kimmrigasse 39		GBI7,5m	675.000	
616	05.05.2010	Eigentümer: Hr. Maiker	1200 Dammstraße 36		WIV18mg	1250	950.000

617	06.05.2010	intern	1210 Gerasdorferstraße 38	W 16,5m ogk	900	KA
618	06.05.2010	Realtransfer	1210 Jedleseerstraße 52	W16,5mogk	1350	390.000
619	10.05.2010	Realtransfer	1150 Avedigstraße 5 / Denglergasse 13	GBGVIIlg	2400	800.000
620	12.05.2010	Sudseite	1230 Endrestraße 61	W16,5mogk	1200	700.000
621	12.05.2010	Realtransfer	1200 Salzachstasse 39	GBIVg,GBGV4,5mg	1800	1.200.000
622	20.05.2010	Realtransfer	1160 Römorgasse 50-54 / Effingergasse 27-29	GBIIlg,GB16,5mg	3500	1.700.000
623	01.06.2010	Sudseite	1220 Plattensteinergerasse / Lobaugasse	SWWL	9577	KA
624	01.06.2010	Sudseite	1220 Flugfeldstraße	SWWL	18290	KA
625	01.06.2010	Burgstaller Steiner	1230 Reklewskgasse 19+19A+21	GBI7,5mogk	3200	1.450.000
626	01.06.2010	Realtransfer	1220 Leebgasse 82	GBIV18mg,GBIIlg,GB16,5mg	840	300.000
627	01.06.2010	Realtransfer	1160 Zwinzstraße 1 / Huttenegasse 27,27A, 29-33	GBIIlg	10000	5.500.000
628	10.06.2010	KR Lucia Luise Nowak	1210 Floridsdorfer Hauptstraße 23 / Pichelwangergasse 22	ogk6,5m	3300	1.900.000
629	10.06.2010	KR Lucia Luise Nowak	1210 Allfengasse 71-75	GBI7,5mg	1800	595.000
630	14.06.2010	KR Lucia Luise Nowak	1100 Rosiwalgasse 38 / Himberger Straße 42-50	GBI7,5mg	3000	880.000
631	14.06.2010	KR Lucia Luise Nowak	1100 Rosiwalgasse 38 / Himberger Straße 42-50	GBI7,5mg	3000	880.000
632	17.06.2010	Realtransfer	1230 Carbergasse 2-4	WIVg19m	828	850.000
633	19.01.2010	Realtransfer	1230 Anton Freunschlag Gasse 74	GBI7,5m	1100	309.000
634	22.06.2010	Grundselect	2380 Hochstraße 16 / Krautgasse 1-3	Bland Kerngebiet / Bauklasse a	2915	2.000.000
635	24.06.2010	Realtransfer	3001 Alhamingstraße 3	Bland Wohngebiet 35% BK1 und II	9200	3.300.000
636	29.06.2010	listimmobilien	1160 Ottakringer Straße 234	W	335	370.000
637	05.07.2010	Realtransfer	1230 Eisenstraße 21, Ecke Welschgasse 5	WII10,5mg	1800	900.000
638	08.07.2010	Kubicek	1220 Breitenleier Straße 242-244	GBIlg,GBI(60%),G	4302	1.647.000
639	08.07.2010	listimmobilien	1020 Handelskal 416	WIIlg, G	1100	440.000
640	12.07.2010	EHL	1220 Schukowitzgasse	W16,5mg	4750	2.000.000
641	12.07.2010	Realtransfer	1220 Langobardengasse 15	GBIlg, W16,4mg	447	580.000
642	15.07.2010	Wohnfonds Wien	1110 Mautner Markhof (Ditmangasse)	WIIlg	6996	1.960.740
643	29.07.2010	Ing. Prand GmbH	1170 Bergsteigasse 10	GBIII14mg	1200	690.000
644	29.07.2010	Ing. Prand GmbH	1170 Donauefelder Straße 231 + 233	GBIIlg,GBIG60%	4300	2.150.000
645	04.08.2010	Ralfeisen Holding	1030 Grasbergasse	GBBGIII,II	5507	0
646	04.08.2010	Realtransfer	1220 Stadlauner Straße 13	GBGVIIlg,GBGV7,5mg80%	1000	350.000
647	04.08.2010	Realtransfer	1120 Wienerhergerstraße 42-44	GBIIlg,GBGVlg5,5m	2600	960.000
648	11.08.2010	Burgstaller Steiner	1110 Trmkhausstraße 18	WIIlg	1750	580.000
649	16.08.2010	intern	1100 Puchsbäumgasse	GBGVIV	17500	0
650	18.08.2010	Realtransfer	2486Pottendorf, GSTnr. 594/17,594/18, 594/19, 594/17	BK 1 u. II	5000	1.100.000
651	23.08.2010	BIG	1150 Storchengasse 2-10 / Linke Wienzelle 224-232	GBGVIV,GBGVIII, G	3496	1.524.480
652	24.08.2010	ISIDEX Immobilien	1220 Waldheimstraße 35-35a	W16mogk	1000	482.000
653	24.08.2010	Realtransfer	1220 Mayredgasse 10	Bausperre	0	21.000.000
654	24.08.2010	Realtransfer	1210 Schenkendorfgasse 86	WIIlg	900	400.000
655	27.08.2010	intern	1100 Hauptbahnhof Baufeld B.02 / Gerhard Bronner Straße	GBIVg,GBGV14,5m	40500	0
656	06.09.2010	Eigentümer	1230 Triesterstraßen 336-338	GBIlg70%,GBGVlg70%	4967	0
657	06.09.2010	IMMO-CONTRACT	1190 Cobenzlgasse 70	W14,5m	400	2.000.000
658	06.09.2010	Realtransfer	1220 Zachgasse 6	GBI7,5mg,GBI4mq45%	2500	890.000
659	09.09.2010	Burgstaller Steiner	2483Ebrichsdorf, Wiener Straße 31	BWI8mq60%	1300	1.860.000
660	09.09.2010	Arch. Reiner	3001 Mauerbach, EZ 1428, 1491-Gstnr. 245/1, 244	BWI-1135%	6450	0
661	09.09.2010	Arch. Reiner	2301 Gross Enzersdorf- Ortsteil Neuborhausen Bauplatz 1	BW-b, BK1-1130%ogk	5000	0
662	14.09.2010	listimmobilien	1160 Abelegasse 2 / Haberlgasse 59	WII114mg	900	500.000
663	21.09.2010	intern	1220 Genochplatz 9	GBBGII	6000	1.720.000
664	21.09.2010	Kubicek	2120 Wolkersdorf im Weinviertel,Parzelgraben 14	BWI-II (MBF)g	570	100.000
665	22.09.2010	Dr. Scharf	1110 Mautner Markhof Gasse 26-36	GBIIlg60%,GBI60%g,GBI4,5m, G	16084	0
666	04.10.2010	Bekim Jukic (Eigentümer)	1130 Versorgungshemstraße 7	W17,5mg, WGV14,5mg	1240	850.000
667	05.10.2010	IMMO-CONTRACT	3580 Horn, Am Hauptplatz	BW	1250	300.000
668	05.10.2010	SIVBEG	2603 Feixdorf, Bahnstraße 2	BW	1860	976.000
669	05.10.2010	Realtransfer	2301 Grobenedersdorf Neuborhausen, GST 259/196-259/209	BW-B30%,BK I-II	5000	1.950.000
670	05.10.2010	Arch. Linsberger	1140 Hütteldorfer Straße 211a+ 213	GBIIlg,GBGV4,5mBB,GBGV15,5mBB	3882	1.900.000
671	14.10.2010	Realtransfer	1210 Floridsgasse 60	GBIIlg	1450	710.000
672	14.10.2010	Realtransfer	1210 Floridsgasse 58	GBIIlg	1100	560.000
673	14.10.2010	aucion	3100 Birkenegasse 53	BW I,II	915	255.440
674	18.10.2010	Arch. Rainer	3021 Pressbaum, Durrwinstraße 2	BW	3280	0
675	19.10.2010	SIVBEG	2700 Wiener Neustadt, Badner Straße 2	BW	31615	2.160.000
676	19.10.2010	SIVBEG	2700 Wiener Neustadt, Badner Straße 2	BW	21081	1.810.000

677	20.10.2010	Arch. Rainer	1160 Thallastraße 80		GBGVIIIg,GBGV15m	1455	1.100.000
678	03.11.2010	IMMO-CONTRACT	2392 Sulz in Wiener Wald		BW	4258	636.000
679	03.11.2010	IMMO-CONTRACT	2452 Hannersdorf am Lethagebirge / zw. Der Weingärten 15		BW	4457	557.000
680	08.11.2010	SIVBEG	1030 Kelsenstraße Gstrn. 3338/2, 3338/3 und 3338/4		GBGVIIIg	13607	3.930.000
681	08.11.2010	Realtransfer	2331 Triester Straße 349		BK I,II 35% OK	3200	1.000.000
682	23.11.2010	Burgstaller Steiner	1230 Basler Gasse 65		GBIlg, Wlg	4600	750.000
683	30.11.2010	Burgstaller Steiner	1130 Rohrbacherstraße 9		WIII10,5mg, W14,5mg	800	1.230.000
684	06.12.2010	Burgstaller Steiner	2500 Helenenstraße 78		BWII	3827	890.000
685	14.12.2010	Arch. Timo Huber	1170 Hernals Hauptstraße 85-87		WGV15mqBB, WIIlg	0	0
686	14.12.2010	Arch. Timo Huber	1170 Pezlgasse 48 / Weidmangasse 1-3		GBIII13m,GBGV5mg	0	0
687	14.12.2010	Arch. Timo Huber	1160 Albrechtskreithgasse 16-18		GBIlg,GB15mg	0	0
688	14.12.2010	Arch. Timo Huber	1160 Odoakergasse 26-30 / Nausegasse 29		GBIIlg,GBGV17,5mg	0	0
689	16.12.2010	YES Immtreuhand	1110 Simmeringer Hauptstraße 52		GBGVIIIg, GBGV14,5m, GBIII60%	2500	1.300.000
690	10.01.2011	Arch. Dietmar Kraus	3423 St. Andrä Wörtem (das Hausboot im Standort Grafstein)		BW	0	0
691	11.01.2011	Weststar Immoconsult	1220 Breitenleer Straße Gstrn. 625,		GBBG	0	0
692	11.01.2011	Wohnfonds Wien	1220 Mühlgundgasse/Mühlgund II/61W		WIII10,5mg50%	10677	2.677.308
693	12.01.2011	Sievbeg	8020 Peter Rosegger Straße 36 (Hummel Kaserne)		Bauland allgemeines Wohngebiet 20%-60%	20000	2.195.000
694	25.01.2011	die Maklerel	1120 Arndtstraße 80		GBIII, G	1125	1.100.000
695	25.01.2011	Krefina	1160 Lerchenfelder Gürtel 17		GBGVIVg,GBGV15mqBB, GBIII14mg	2230	1.500.000
696	27.01.2011	Realtransfer	1210 Leuchnerstraße 72-80 / Gerasdorfer Straße 3-7		GBI7,5mg, GB14,5m40%	4800	2.100.000
697	26.01.2011	Arch. Rainer	1100 Rustenfeldgasse 16 / Himberger Strasse / Gstrn. 440/4		W10qk6,5m	1310	998.000
698	26.01.2011	Realtransfer	1100 Rieplstraße 1-5		GBIVg	5400	2.500.000
699	26.01.2011	Erich Lichtenwöter	1210 Odenburger Straße 5		GBBGII70%g	26653	7.329.575
700	31.01.2011	Realtransfer	1210 Hofmeistergasse 9		WIIlg	900	550.000
701	03.02.2011	Realtransfer	1220 Brausenwettergasse 9		WIIlg, W130%4m	1000	400.000
702	07.02.2011	Grundselet	1160 Albrechtskreithgasse 9		GBIIlg, GB16,5mg	2470	1.200.000
703	07.02.2011	intern	1160 Weindorferstraße 4		W16,5mogk	320	0
704	10.02.2011	Ing. Prand GmbH	2401 Gregerstraße 9		BW 80% BK I,II	0	345.000
705	10.02.2011	Ing. Prand GmbH	2401 Gregerstraße 7		BW 80% BK I,II	120	275.000
706	10.02.2011	Ing. Prand GmbH	2401 Enzersdorfer Straße 25-27		BW 80% BK I,II	0	298.800
707	10.02.2011	Realtransfer	1100 Eckergasse 3		WIIlg,G	730	350.000
708	14.02.2011	Arch. DI Andreas Schranz	2440 Mitterdorf an der FISCHA		BW	7196	0
709	14.02.2011	IMMO CONTRACT	1160 Wilhelmstraße 208		W16,5ogk	450	1.200.000
710	23.02.2011	OESER	1190 Hackenbergweg 11		EKLW	700	1.700.000
711	28.02.2011	Arch. Rainer	1140 Gusenleithnerstraße 17		WIIlg	1100	650.000
712	01.03.2011	IMMO-CONTRACT	1230 Altmannsdorfer Straße 148		GBBGIIlg	6780	1.600.000
713	01.03.2011	IMMO-CONTRACT	4813 Altmünster		BW	2900	725.000
714	01.03.2011	IMMO-CONTRACT	3400 Klosterneuburg , Kierling		BW	7661	480.000
715	01.03.2011	DHEERE IMMOBILIEN	1210 Rappgasse 3		GBIIlgTT1m5	2033	680.000
716	02.03.2011	Arch. Rainer	1140 Gusenleithnerstraße 17		WIIlg	1100	650.000
717	03.03.2011	S & E Consulting GmbH	1110 Nowalskigasse 4A		W16,5mogk	625	320.000
718	03.03.2011	Arch. Podsedensk	1230 Wernergasse / Greyledergasse / Deissenhofergasse		W16,5mogk	1804	0
719	07.03.2011	Kubicek	1220 Maiburggasse 21		W16,5mogk	640	270.000
720	08.03.2011	Realtransfer	1150 Avedigstraße 19 / Lehnrgasse 14		WIIlg,G	950	700.000
721	09.03.2011	Sreal	1210 Pragerstraße 89-91		GBGVIIIg	1283	690.000
722	09.03.2011	Kubicek	2231 Sträßhof an der Nordbahn		Bauklasse I und II, offene Bauweise	4316	336.000
723	22.03.2011	IMMO CONTRACT	1100 Neureichgasse 80		WIIlg	1400	520.000
724	05.04.2011	European Investment Group	1020 Ledersdorfer Platz 1		GB14,5m, W17,5m	1800	1.000.000
725	08.03.2011	Kubicek	1110 Simmeringer Hauptstraße 485		GB160%	1200	579.000
726	18.04.2011	Locher & Partner	1170 Zellergergasse 21 / Zellergergasse 11		WIII14mg	1560	1.050.000
727	19.04.2011	IMMO-CONTRACT	1220 Hirschtetter Straße 47 / Breitenleer Straße-Rautenweg		ESP	24981	0
728	19.04.2011	IMMO CONTRACT	1220 Weingartenallee / Gst.Nr. 252/222		WGV16,5m	1209	216.360
729	19.04.2011	OESER	3400 Klosterneuburg, Ziegelhofgasse 1a		BWII 25%ogk	2109	250.000
730	19.04.2011	IMMO-CONTRACT	3340 Waidhofen an der Ybbs, Sonnenstraße		BW	2000	843.936
731	19.04.2011	IMMO-CONTRACT	4813 Altmünster		BW	2945	159.600
732	19.04.2011	S & E Consulting GmbH	2320 Schwechat		BK II, III 60%	750	380.000
733	19.04.2011	S & E Consulting GmbH	2320 Schwechat		BK II, III 60%	416	120.000
734	19.04.2011	IMMO CONTRACT	2345 Brunn am Gebirge, Leopold Gattringer Straße 14		BWIIg70%	1300	690.000
735	19.04.2011	Kubicek	2100 Leopoldsdorf		BW-a, BKII+II30%	1906	350.000
736	19.04.2011	ÖBB-Immobilien	1100 Hauptbahnhof Baufeld B.04 / Alfred Adler Straße		GBIVg, GBGVVg	25000	9.350.000

798	18.10.2011	IMMO-CONTRACT	1190 Sievinger Straße 159-161		W I 7,5m g	400	1.803.000
799	25.10.2011	IMMO-CONTRACT	1190 Donaufelder Strasse 243		GBIIIlg, GBII10,5mg60%BB	2680	1.100.000
800	28.10.2011	Baumeister Dominik	1110 Kinnerlasse 35-37		GBI7,5mg	4000	1.300.000
801	03.11.2011	OESER	1190 Sievinger Straße 65		W II 10,5m g	1110	2.500.000
802	07.11.2011	die Maklerel	1170 Schuhmangasse 77-79		GBIIlg	3420	2.900.000
803	15.11.2011	Burgstaller Steiner	1110 Kaiser Ebersdorfer Straße 242		Wlg, W14,5mg, W16,5mg	2260	1.000.000
804	15.11.2011	Fritz - Immobilien	1140 Matznergasse 10-12		GBIIlg	2870	3.180.000
805	16.11.2011	LLN Immobilien	1210 Rappgasse 5-5A		GBIIlg, GBIIg, GBII60%g	5000	3.650.000
806	16.11.2011	OESER	1190 Sievingerstraße 159-161 (Bauplatz A)		W14,5mg, W17,5mg	1182	2.750.000
807	16.11.2011	Kubicek	2100 Leopoldsdorf,		BW	1906	340.000
808	16.11.2011	SREAL	8630 Mariazell		BW	1300	490.000
809	16.11.2011	IMMO CONTRACT	1100 Rothneusiedlergasse 6		Wlogk4,5m	744	490.000
810	16.11.2011	Burgstaller Steiner	3002 Purkersdorf, Tulnerbachstraße 66-68		BW-150, 33/0, K/I, II	2650	595.000
811	16.11.2011	Realtransfer	1210 Michnergasse 9		GBIlg	970	385.000
812	23.11.2011	Arch. Wolfgang Rainer	3400 Klosterneuburg, Schauerlgasse 23-27		BW-b1,1125%	1160	700.000
813	23.11.2011	Arch. Podsedenski	1210 Hopfengasse 4		GBIII, GBIIgBB1,2,60%	1195	478.000
814	06.12.2011	Arch. Podsedenski	1120 Rechte Wienzeile 229		GBVgg, G	11166	4.500.000
815	13.12.2011	Realtransfer	1230 Breitenfurter Straße 199-203		GBGVIIlg, GBGVlg, GBGV15,5mg	5000	3.500.000
816	13.12.2011	DVORAK & PARTNER	2500 Baden, Gst. Nr. 4187/22		BW	3400	1.450.000
817	13.12.2011	DR. Derfler und Helbig	3021 Pressbaum, Forsthausstraße 34		BW	4666	1.980.000
818	13.12.2011	Arkus	2201 Kapellerfeld-West, Waldgasse 24		BW1+Ilogk25%	2394	432.000
819	13.12.2011	dreamfactory	1230 Oberlaaerstrasse 373		GB16,5mg40%	1224	0
820	13.12.2011	ISIDEX Immobilien	1180 Jörgerstraße 4-8		GBIIlg, GBGV15mg	3494	3.220.000
821	19.12.2011	IMMO CONTRACT	1160 Wattgasse 19		GBIIlg, GB15mgBB1	900	400.000
822	02.01.2012	IMMO CONTRACT	3400 Klosterneuburg / Kierling Grütal 35-37		BW	1060	400.000
823	02.01.2012	Intern	1140 Steinböckengasse 81		W16,5mogk	350	0
824	04.01.2012	Kubicek	1220 Zachgasse 2		GB16,5m, GB14m45%	1200	550.000
825	04.01.2012	Kubicek	1120 Oswaldgasse 73		GB16,5m, GB14m45%	1439,73	950.000
826	04.01.2012	Kubicek	1210 Eichenstraße 66		GBGVlg, GB15,5mg	1836	998.000
827	16.01.2012	REMAX	1210 Brunnerstraße 69		GBIIlg, G	3400	1.650.000
828	16.01.2012	REMAX	1220 Genociplatz Gsmr. 512/12		GB	5897	1.900.000
829	16.01.2012	REMAX	2103 Langenzersdorf, Wiener Strasse 225-229		BW BK II 30%	6123	1.800.000
830	19.01.2012	CW Projekts und Beteiligungs GmbH	1160 Johann Staud Gasse 19-21		W17,5mogkBB1	1600	2.090.000
831	25.01.2012	Krefina	1220 Mayredergasse 9 / Schukowitzgasse GSTNr. 552		L	22619	1.244.000
832	07.02.2012	ARCUS	1220 Großenzersdorfer Straße 7-9		W17,5mg70%	2500	1.300.000
833	07.02.2012	ARCUS	1220 Großenzersdorfer Straße 9a-11		W17,5mg70%	1580	0
834	09.02.2012	Colliers	1210 Pilzgasse 33		BGGIIIBB5	3610	3.500.000
835	15.02.2012	Realtransfer	1110 Mautner Markhof Gasse 100		GBIIlg, GBGV14,5m, G	1000	300.000
836	15.02.2012	Realtransfer	1050 Pannaschgasse 3		WIVg G	1500	2.060.000
837	22.02.2012	IMMO CONTRACT	1160 Wilhelminenstraße 12-14		GBBGIlg	3200	1.500.000
838	05.03.2012	Högel und Högel	1140 Kurfürstengasse 30-34		GBIIlg, GBGV5,5m	3245	0
839	06.03.2012	Arch. Kaplan	1100 Laaerbergstr. / Absbergerstraße / Schrankenber		WIVg, WIVg	62000	0
840	06.03.2011	Wohnfonds Wien	1220 Mühlgungasse III, Onr. 161		WII10,5mg50%	10000	0
841	06.03.2012	Fr. Michaela Manz Sacher	1110 Am Kanal 111		GBI7,5m,	1382	650.000
842	08.03.2012	Sreal	1220 Ziegelhofgasse 74		L	14700	2.940.000
843	12.03.2012	Spiegelhof	1170 Rokittangasse 38		WIIlg,TT13	720	500.000
844	12.03.2012	Realtransfer	1220 Aribogasse 26 / Langobardengasse 35		GBIIlg	2200	800.000
845	12.03.2008	Realtransfer	1140 Reingasse 10		GBIIlg, GBGV5,5mg BB60%	1500	810.000
846	20.03.2008	Realtransfer	1210 Brunnerstraße 261-263		GBII10,5mg	2807	1.500.000
847	20.03.2008	Realtransfer	1210 Marchfeldstraße 25		GBIVg, GBGV5,5m	2500	1.830.000
848	22.03.2008	Realtransfer	2320 Schwechat, Feuerwehrgasse 7		BW-a o/g, 40%, BK I-II	2400	636.000
849	12.03.2012	Realtransfer	1030 Schlachthausgasse 38		GBIVg, GBGV15,5m	5561	4.700.000
850	26.03.2012	SREAL	1220 Barbenweg		EbnBB6	1398	160.000
851	26.03.2012	DHEERE IMMOBILIEN	1170 Simmeringer Hauptstraße 117 / Klopstockgasse		GBIIlg, GBIII, GBGV15mgBB3	1960	1.800.000
852	30.03.2012	REMAX	1230 Draschstraße 74		GBIqBB1	1200	470.000
853	10.04.2012	Burgstaller Steiner	1150 Sperrgasse 21		W16,5mgBB2, W16,5mg	1000	590.000
854	17.04.2012	ISIDEX Immobilien	1090 Säulengasse 16 Schubertgasse 19		GBII, GBGV14,5mgBB	1148	990.000
855	23.04.2012	Tom Krauss	1190 Krottenbachstraße 93		WIV18mg, WIIlg	2885	6.800.000
856	23.04.2012	Mag. Pipal Leixner	1110 Lorystraße 74		WII10,5mg	1097	1.300.000
857	23.04.2012	Rosenfeld Immobilien	1230 Vösendorfer Straße 1-5		WIIlg	1980,6	1.050.000
858	24.04.2012	Realtransfer	Arch. Rainer		GBIlg, GB14,5mg	2845,6	0
859	25.04.2012		1210 Leopoldauer Platz 49		GB16,5mg70%BB1,2	1512	700.000

860	03.05.2012	Arch.	1230 Romy Schneider Gasse	WG VII Ig BB1, WI II Ig BB, WI G BB1	7245	0
861	03.05.2012	Realtransfer	1110 Kaiser Ebersdorfer Straße 284	GB14, 5mg BB1, WI4, 5mg, WI7, 5mg	2130	990.000
862	09.05.2012	Realtransfer	1110 Leibnitzgasse 34 Davidgasse 8	WI Vg, WI IIg	1650	1.200.000
863	09.05.2012	Realtransfer	1110 Hallergasse 4 / Eyzinggasse 3	WI Vg, 5mg BB1	1300	780.000
864	10.05.2012	Realtransfer	1110 Leibnitzgasse 34 Davidgasse 8	WI Vg, WI IIg	1650	1.200.000
865	14.05.2012	Kubicek	1220 Reinholdgasse 7a	WI6, 5mg G	1726	1.100.000
866	29.05.2012	intern	1130 Jagdschloßgasse 71-73	WI7, 5mg G	1500	0
867	29.05.2012	IMMO CONTRACT	1220 Erzherzog Karl Straße 105-107	GB Ig BB1, GB Vg BB1	4000	1.700.000
868	30.05.2012	Finareal	1170 Bergsteigasse 6	WI III 4mg	989	1.050.000
869	30.05.2012	Realtransfer	1220 Langobardenstraße 51	GB IIg, GB5	740	0
870	04.06.2012	REMAX	1220 Haberlgasse 81	WI II 4mg	850	520.000
871	11.06.2012	Tom Krauss	1160 Yppenplatz / Huberpark	WI III 4mg, WI 5m	1200	800.000
872	11.06.2012	IMMO CONTRACT	2514 Traiskirchen, Wienersdorf / Stadtgrenze	BWBK 15m 30%	2362	290.000
873	11.06.2012	Kubicek	2102 Bisamberg,	BKI	3222	676.000
874	11.06.2012	Kubicek	2102 Wolkersdorf,	BKI + II	1334	99.000
875	11.06.2012	Arnold	1170 Rokitskygasse 4	GB II Ig, G	1362	1.690.000
876	12.06.2012	Realtransfer	1210 Floridusgasse 34	WI Ig, G	900	520.000
877	18.06.2012	Eigentümer	1160 Kirchstettengasse 34	WI III 4mg	800	0
878	22.06.2012	list Immobilien	1150 Eisnergasse 4-6 / Kuffnergasse 3-5	GBB G IIg, GBB G I 5mg	4300	2.550.000