

Immobilienprojektentwicklung

Dozent/innen

Dipl. Ing. Sabine Schöckler, Wirtschaftsakademie
Wien

Dr. Mag. Gerold Doplbauer, GfK Deutschland,
Team Leader Retail, Real Estate Advice



107 offene Lernfragen zur Stoffreflexion

1. Welche vier Komponenten umfasst die Projektentwicklung von Immobilien?
2. Welche Phasen umfasst die Leistungserstellung in der Projektentwicklung von Immobilien?
3. Welche Arbeitspakete sind im Kern die Tätigkeitsfelder eines Entwicklers?
4. Welche Immobilientypen lassen sich grundsätzlich bei der Entwicklung unterscheiden?
5. Wer sind typische Nutzer von Gewerbeimmobilien?
6. Gibt es ein Kriterium, das stets den Anstoß für eine Projektentwicklung liefert?
7. Wie kann Projektentwicklung im engeren und weiteren Sinne unterschieden werden?
8. Was ist in Bezug auf das Timing der Projektentwicklung zu beachten?
9. Was beschreibt der Schweinezyklus?
10. Wann spricht man von einem Mietermarkt?
11. Wann spricht man von einem Vermietermarkt?
12. Was passiert, wenn Mietflächen begrenzt verfügbar sind?
13. Wie nennt man die Methode zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilienprojektentwicklung?
14. Welchem Block der Developmentrechnung ist das Projektentwicklerhonorar zugeordnet?
15. Welchem Block der Developmentrechnung werden Maklergebühren (Ankauf) zugeordnet?

16. Welchem Block der Developmentrechnung werden die Kosten für mieterspezifischen Ausbau zugeordnet?
17. Welchem Block der Developmentrechnung werden Maklergebühren (Verkauf/Vermietung) zugeordnet?
18. Was spielt bei der Berechnung des Verkaufserlöses der Projektentwicklung eine wesentliche Rolle?
19. Was wird bei den Trading-Profit-Varianten in der Developmentrechnung gegenübergestellt?
20. Was sind die wesentlichen Faktoren der Mietpreisbildung?
21. Nennen Sie mir positive Treiber des Mietpreises bezogen auf den Makro-Standort?
22. Nennen Sie mir positive Treiber des Mietpreises bezogen auf den Mikro-Standort?
23. Nennen Sie mir positive Treiber des Mietpreises bezogen auf das Konzept?
24. Nennen Sie mir positive Treiber des Mietpreises bezogen auf das Objekt?
25. Wo werden in Europa die höchsten Handelsmieten erzielt?
26. Nennen Sie zwei in der Mietpreisanalyse dargestellten Betriebsformen!
27. Nennen Sie zwei in der Mietpreisanalyse dargestellten Standorttypen!
28. In welcher Spanne bewegen sich die durchschnittlichen Mietpreise für Discounter in etwa?
29. Nennen Sie zwei in der Mietpreisanalyse dargestellten Objekttypen!
30. Was ist aktuell wesentlichster Treiber der Handelslandschaft?
31. Wie werden Standort- und Marktanalysen im Zuge von Ankaufsentscheidungen genannt?
32. Welche Analysen werden typischerweise parallel zu Standort- und Marktanalysen im Zuge von Ankaufsentscheidungen erstellt?
33. Was sind die Ziele einer Standort- und Marktanalyse?
34. Was ist der Zweck einer Standort- und Marktanalyse bei etablierten Bestandsobjekten?
35. Nennen Sie einen typischen Baustein einer Standort- und Marktanalyse!
36. Was ist ein typisches Entwicklungsszenario in Standort- und Marktanalysen?
37. Auf welche Daten wird in der Standort- und Marktanalyse zurückgegriffen?

38. Was sind typische Primärerhebungen bei Immobilienprojekten?
39. In welchem Element einer Standort- und Marktanalyse werden sozioökonomische Rahmendaten geprüft?
40. Was spielt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine zunehmend bedeutende Rolle bei der Projektanalyse?
41. In welchem Element einer Standort- und Marktanalyse werden Arbeitslosenquoten geprüft?
42. In welchem Element einer Standort- und Marktanalyse werden Kaufkraftdaten geprüft?
43. In welchem Element einer Standort- und Marktanalyse wird die stadträumliche Lage geprüft?
44. In welchem Element einer Standort- und Marktanalyse wird die Einbettung in den stadträumlichen Kontext geprüft?
45. Wie ist das Image des Mikro-Standorts hinsichtlich Marketingkosten für Handelsimmobilien zu bewerten?
46. Für welchen Standorttyp ist die verkehrsorientierte Lage wichtiger?
47. Für welchen Standorttyp sind hohe Passantenfrequenzen wichtiger?
48. Nennen Sie ein Beispiel für Bestandsdaten in der Strukturanalyse des örtlichen Einzelhandels!
49. Was sollte bei der Konzeptfindung einer Projektentwicklung hinsichtlich der perspektivischen Wettbewerbssituation berücksichtigt werden?
50. Benennen Sie den ersten Schritt zur Analyse des Potenzials für ein konkretes Projekt?
51. Wobei ist ein Geoinformationssystem (GIS) hilfreich?
52. Die Reichweite des Einzugsgebietes bestimmt sich in erster Linie durch welchen Faktor?
53. Was ist und bleibt wichtigster Bestandteil der Omnichannel-Strategie?
54. Was ist der Unterschied zwischen Shoppinglage und Shoppingcenter?
55. Was ist es ein wesentliches Erfolgskriterium eines Shoppingcenters?
56. Was beschreibt das Knochenprinzip bei der Konzeption eines Shoppingcenters?

57. Auf was greift man in der Praxis häufig zur Ermittlung von Umsatzpotenzialen zurück?
58. Was gibt die Umsatz-Mietbelastung an?
59. Wie wird die Höhe der Umsatz-Mietbelastung bewertet?
60. Welche Kosten sind bei der Bewertung des Mietansatzes neben der Umsatz-Mietbelastung noch zu berücksichtigen?
61. Was ist eine adäquate Methode zur Zusammenführung der Ergebnisse von Standort- und Marktanalysen?
62. Was ist Immobilienprojektentwicklung und wer kann diese durchführen?
63. Wie sieht das Ablaufschema einer Immobilienprojektentwicklung aus?
64. In welcher Phase der Projektentwicklung gibt es die größte Entscheidungsmöglichkeit und Beeinflussbarkeit des Projekts?
65. Welche Einflüsse können für eine Immobilienprojektentwicklung von Entscheidung sein?
66. Worin liegt der Unterschied zwischen gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern?
67. Was ist ein Bauträger?
68. Welchen sondergesetzlichen Regelungen unterliegt ein Bauträger?
69. Welche Leistungen darf ein Baumeister im Rahmen einer Projektentwicklung erbringen?
70. Welche Leistungen darf ein Ziviltechniker für eine Projektentwicklung im Vergleich zum Baumeister erbringen?
71. Welche Besonderheit gibt es am Wiener Wohnungsmarkt bzw. in welche Art von Gebäude möchten viele Investoren nach wie vor investieren?
72. Wieso ist das Interesse an Gebäudezertifizierungen so groß?
73. Weshalb spielen Gebäudezertifizierungen für einen Immobilienprojektentwickler eine Rolle?
74. Nennen Sie internationale Gebäudezertifizierungssysteme!
75. Welche nationalen Gebäudezertifizierungssysteme gibt es?
76. Wonach bewerten Gebäudezertifizierungssysteme im Wesentlichen? Was ist das zentrale Thema bei allen Zertifizierungssystemen?

77. Wie hoch ist der Prozentsatz für die Nutzung eines Gebäudes auf die Lebenszeit der Immobilie gesehen, im Vergleich zur Errichtung?
78. Weshalb ist hinsichtlich der Lebenszykluskosten es von Bedeutung sich bewusst zu sein, wie hoch die Nutzungskosten sind? Welche Auswirkungen kann dies auf die Projektentwicklung und Planung haben?
79. Wie sieht der Lebenszyklus einer Immobilie aus?
80. Wie kann der Einsatz von nachhaltigen Materialien zur Reduktion der Lebenszykluskosten beitragen?
81. Was verstehen Sie unter BIM?
82. Nennen Sie die Dimensionen von BIM
83. Welche Vorteile hat der Einsatz von BIM Software?
84. Ist es für einen Projektentwickler wichtig, die rechtlichen, baurechtlichen Voraussetzungen eines Landes zu kennen? Wo findet ein Projektentwickler in Österreich wichtige Erstinformationen?
85. Wo liegt der Flächenwidmungsplan auf?
86. Ist ein digitaler Auszug aus dem Flächenwidmungsplan rechtsgültig?
87. Gibt es für jedes Bundesland in Österreich die Möglichkeit digitale Einsicht in den Flächenwidmungs-/Bebauungsplan zu nehmen?
88. Welchen Sinn gibt es hinter der Erstellung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen und von wem werden Sie erstellt?
89. Welche Informationen kann man aus dem Flächenwidmungsplan ablesen?
90. Welche Informationen kann man aus dem Bebauungsplan ablesen?
91. Was verstehen Sie unter „Bauklasse“ und was gibt Sie an?
92. Was verstehen Sie unter dem Begriff „Bauweise“?
93. Wozu dienen Schutzzonen und Bausperren in Wien?
94. Kann man in einem Gebiet in dem eine Bausperre verhängt wurde, bauen?
95. Wieso ist es für einen Projektentwickler wichtig, zu wissen, was der Begriff Bausperre bedeutet?
96. Welche unterschiedlichen Arten von Bausperren gibt es in Wien?
97. Unter welchen Voraussetzungen darf man in einem Gebiet in dem die Bausperre gilt, bauen?
98. Was versteht man unter dem Begriff Kumulationsprinzip?

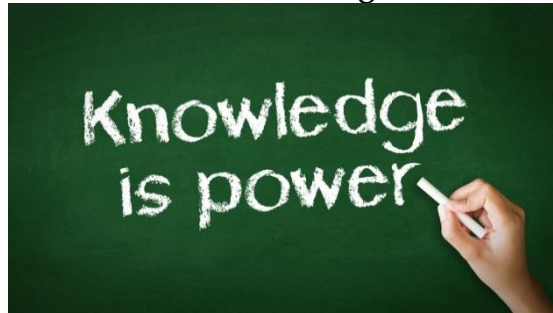
99. Was versteht man unter dem Begriff Konzentrationsprinzip?
100. Nennen Sie 3 wichtige Gesetze mit denen das Baurecht in Berührung kommen kann!
101. Wieso lohnt es sich für einen Immobilienprojektentwickler auf die Internetseite des Bundesdenkmalamts zu sehen? Wo sieht ein Projektentwickler ob ein Gebäude denkmalgeschützt ist?
102. Was verstehen Sie unter dem Begriff „Stand der Technik“?
103. Was verstehen Sie unter dem Begriff „Allgemein anerkannte Regeln der Technik“?
104. Was verstehen Sie unter dem Begriff „Stand Wissenschaft und Technik“?
105. Nennen Sie 3 wichtige Bewilligungsverfahren nach der WBO (Wiener Bauordnung)
106. Was verstehen Sie unter dem Begriffe „subjektiv öffentliche Nachbarrechte“?
107. Welche berechtigten Gründe kann ein Nachbar vorbringen, um ein Projekt zum Stoppen zu bringen?

Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

Fragen vor Kursbeginn: studienberatung@amc.or.at
Fragen während des Kurses: studienabteilung@amc.or.at

Infos zur Bildungskarenz:
<http://www.mba-studium.at/bildungskarenz>

Wir wünschen viel Erfolg im Studium!



Auf zum nächsten Karrieresprung!

Version: 5

