

Projektentwicklung nicht fertig gestellter Immobilien aus Insolvenzmassen als Investmentmethode

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

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

Dipl.-Ing. Alexander Lanner

00931209

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL.-ING. ALEXANDER LANNER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "PROJEKTENTWICKLUNG NICHT FERTIG GESTELLTER IMMOBILIEN AUS INSOLVENZMASSEN ALS INVESTMENTMETHODE", 84 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 das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 23.06.2020

Unterschrift

Kurzfassung

Im Rahmen dieser Arbeit wird anhand eines Beispiels am Immobilienmarkt Klagenfurt auf eine spezielle Form der Projektentwicklung eingegangen, bei welcher halb fertige Immobilien aus einer Insolvenzmasse erworben und fertig gestellt werden. Im empirischen Teil zu Beginn der Arbeit werden die umliegenden und relevanten Immobilienpreise über unterschiedliche Anbieter von Immobilienpreissammlungen erhoben. Darauf wird der aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Dabei wird vor allem auf die beim Ankauf durchzuführende Due Diligence Prüfung Wert gelegt. Die Berechnung des Verkehrswertes im Speziellen erfolgt im ersten Schritt durch das Aufstellen einer Vergleichspreissammlung, im zweiten Schritt wird der tragbare Ankaufspreis mittels eines adaptierten Residualwertverfahrens bestimmt. Sowohl beim Ankauf als auch bei der abschließenden Verwertung stehen ebenso die steuerrechtlichen Aspekte mit den nachfolgenden beiden Fragen im Mittelpunkt: Worin liegen die Unterschiede einer Abwicklung im Privatvermögen im Vergleich zur Abwicklung als GmbH und wie hat die Besteuerung der Erträge zu erfolgen? Den Mittelteil der Arbeit bildet anschließend der projektbezogene Teil, in welchem auf die Planung, Ausschreibung, Vergabe und auch Baudurchführung eingegangen wird. Dabei wird einerseits die Wichtigkeit einer exakten Zielgruppenanalyse und einer dazu abgestimmten Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. Grundrissgestaltung aufgezeigt, andererseits passende Kombinationen der unterschiedlichen Ausschreibungs- und Vergabearten thematisiert. Im Zuge dieser Schritte wird parallel die Wirtschaftlichkeit mittels eines fortlaufenden Kostencontrollings getrackt. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt dann auf der Bestimmung und Analyse der Rentabilität der beschriebenen Investmentform. Dabei werden die Verwertungsvarianten – Verkauf und Vermietung – aus der Perspektive einer natürlichen Person untersucht. Auf Basis der Ergebnisse erfolgt ein Vergleich mit den klassischen Immobilienanlageformen, wodurch als Conclusio die Forschungsfrage beantwortet wird: Kann durch den Ankauf einer nicht fertig gestellten Immobilie aus einer Insolvenzmasse eine wettbewerbsfähige Kapitalrentabilität erzielt werden? Die Arbeit zeigt deutlich, dass auch Nischenprodukte die prognostizierte und damit wettbewerbsfähige Kapitalrentabilität erzielen können, jedoch diese Produkte im Gegenzug Einschränkungen mit sich bringen.

Genderhinweis:

Der Autor legt großen Wert auf Diversität und Gleichbehandlung. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde jedoch oftmals entweder die maskuline oder feminine Form gewählt. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts.

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| Abb. | Abbildung |
| ABGB | Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch |
| AG | Auftraggeber |
| AN | Auftragnehmer |
| BTVG | Bauträgervertragsgesetz |
| DD | Due Diligence |
| DG | Dachgeschoß |
| EK | Eigenkapital |
| EStG | Einkommensteuergesetz |
| € | Euro |
| fGEE | Gesamtenergieeffizienzfaktor |
| GIK | Gesamtinvestitionskosten |
| GmbH | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| GU | Generalunternehmer |
| HWB | Heizwärmebedarf |
| ImmoEst | Immobilienenertragsteuer |
| KBO | Kärntner Bauordnung |
| K-BV | Kärntner Bauvorschriften |
| kWh | Kilowattstunde |
| LBG | Liegenschaftsbewertungsgesetz |
| MRG | Mietrechtsgesetz |
| m ² | Quadratmeter |
| OeNB | Österreichische Nationalbank |
| OG | Obergeschoß |
| Q | Quartal |
| RZB | Raiffeisen Zentralbank |
| SIV | Soll-Ist-Vergleich |
| TDD | Technische Due Diligence |
| Tsd. | Tausend |
| WE | Wohnungseigentum |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WKO | Wirtschaftskammer Österreich |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 1.1 | Motivation | 1 |
| 1.2 | Forschungsfrage..... | 2 |
| 1.3 | Aufbau der Arbeit..... | 2 |
| 2 | Immobilienpreise Klagenfurt | 4 |
| 2.1 | Auswahl der Datengrundlage..... | 4 |
| 2.2 | Immobilienpreisspiegel der WKO..... | 4 |
| 2.3 | Immobilienpreisatlas der Raiffeisenbank..... | 6 |
| 2.4 | ImmoSpiegel von RE/MAX | 7 |
| 2.5 | Immopreise.at von DerStandard | 8 |
| 2.6 | Ergebnisvergleich und Bewertung der Immobilienpreisdaten..... | 9 |
| 3 | Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft | 12 |
| 3.1 | Informationen zur Liegenschaft..... | 12 |
| 3.1.1 | Makrolage..... | 13 |
| 3.1.2 | Mikrolage..... | 13 |
| 3.1.3 | Lärmimmissionen | 14 |
| 3.2 | Vergleichswertermittlung | 15 |
| 3.2.1 | Definition Vergleichswertverfahren | 15 |
| 3.2.2 | Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale | 16 |
| 3.2.3 | Vergleichspreissammlung..... | 17 |
| 3.2.4 | Zu- und Abschläge | 17 |
| 3.2.5 | Bewertungsergebnis..... | 18 |
| 3.3 | Due Diligence | 20 |
| 3.3.1 | Technische Due Diligence | 20 |
| 3.3.2 | Rechtliche Due Diligence..... | 21 |
| 3.3.3 | Auswirkungen der Due Diligence auf den Verkehrswert | 27 |
| 3.4 | Residualwertverfahren – Ankaufsprüfung | 27 |
| | <i>Exkurs: Kostenplanung</i> | 29 |
| 4 | Ankaufs- und Planungsphase | 31 |
| 4.1 | Ankaufsphase..... | 31 |
| 4.1.1 | Steuerrechtliche Aspekte..... | 31 |
| 4.1.2 | Kaufvertragsgestaltung..... | 33 |
| 4.1.3 | Finanzierung..... | 34 |
| 4.2 | Planungsphase..... | 36 |

| | | |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2.1 | Marktuntersuchung und Zielgruppenanalyse | 36 |
| 4.2.2 | Raum- und Funktionsprogramm | 37 |
| 4.2.3 | Bau- und Ausstattungsbeschreibung | 38 |
| 4.2.4 | Grundrissgestaltung | 38 |
| | <i>Exkurs: Kostenplanung</i> | 40 |
| 5 | Ausschreibung, Vergabe und Baudurchführung | 42 |
| 5.1 | Leistungsbeschreibung..... | 42 |
| 5.2 | Vergabe der Bauleistungen | 44 |
| | <i>Exkurs: Kostenplanung</i> | 47 |
| 5.3 | Baudurchführung | 49 |
| | <i>Exkurs: Kostenplanung</i> | 52 |
| 6 | Verwertung..... | 54 |
| 6.1 | Steuerrechtliche Aspekte..... | 54 |
| 6.1.1 | Einkommenssteuer..... | 54 |
| 6.1.2 | Immobilienvertragssteuer | 55 |
| 6.2 | Mietrechtliche Aspekte..... | 57 |
| 6.3 | Kapitalrentabilität | 58 |
| 6.3.1 | Verkauf..... | 58 |
| 6.3.2 | Vermietung..... | 60 |
| 7 | Resümee und Ausblick | 63 |
| | Verzeichnisse..... | 65 |
| | Literaturverzeichnis | 65 |
| | Abbildungsverzeichnis..... | 69 |
| | Tabellenverzeichnis | 69 |
| | Anhang | 70 |

1 Einleitung

Investitionen im Immobiliensektor haben hinsichtlich geänderter weltwirtschaftlicher und europäischer Rahmenbedingungen bei privaten Anlegern besonders an Bedeutung gewonnen. Unsicherheiten auf den Aktien- und Anleihemärkten, eine anhaltende Krise der Staatshaushalte und des Bankensektors haben dazu geführt, dass die Immobilie als klassische Anlageform wieder stark an Attraktivität gewonnen hat.¹

Die Investitionsmöglichkeiten im Immobilienbereich reichen von der vollumfänglichen Projektentwicklung bis hin zum Crowdfunding oder dem klassischen Kauf einer Vorsorgewohnung. Als privater Investor mit Immobilien zu agieren, bedeutet auch Wertänderungsrenditen aktiv durch eine “buy and sell“ Strategie zu realisieren.²

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit einer sehr speziellen Investmentform, welche zwar ein Nischenprodukt darstellt, jedoch durchaus als eine echte Alternative zu anderen Investmentmöglichkeiten gesehen werden kann. Sie stellt eine Art Mischform aus der klassischen Projektentwicklung und der einfachen Vorsorgewohnung dar. Dabei wird eine nicht fertig gestellte Immobilie aus einer Insolvenzmasse gekauft, um sie anschließend bis zur Fertigstellung zu entwickeln und zu verwerten.

Anhand eines Praxisbeispiels im Raum Klagenfurt, welches sowohl die wirtschaftlichen als auch technischen und rechtlichen Aspekte berücksichtigt, wird diese Investitionsform nähergebracht und deren Wettbewerbsfähigkeit analysiert, indem wichtige Indikatoren wie Eigen- bzw. Gesamtkapitalrentabilität berechnet und ausgewertet werden.

1.1 Motivation

In Bezug auf Investitionen im Immobiliensektor wird bereits hohe Aufmerksamkeit auf klassische Anlageformen gelegt. Ein einfacher Immobilienkauf als Kapitalanlage, Investitionen in Immobilienaktien, -anleihen und -fonds, aber auch Immobilien-Crowd-Investing spielen schon seit längerem eine wichtige Rolle und sind weitverbreitet. Wohingegen kleinere Nischenprodukte trotz Möglichkeiten hoher Rentabilität nach wie vor nur nebensächlich betrachtet werden und einen geringen bis gar keinen Stellenwert besitzen.

¹ Vgl. Kovar et al. (2019): S.5

² Vgl. Bienert/Funk (2009): S.4

Der Immobilienankauf aus Insolvenzmassen als Investmentalternative sollte dabei nicht unberücksichtigt bleiben. Im Rahmen dieser Masterthesis werden die relevanten Prozesse vom Ankauf bis zur Verwertung näher beleuchtet und auf die wichtigsten rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Aspekte eingegangen. Durch die vorliegende Arbeit soll diese unkonventionellere Variante des Immobilieninvestments besser vorgestellt werden um mehr Akzeptanz zu erhalten.

1.2 Forschungsfrage

Die Masterthesis beschäftigt sich mit der Frage, inwiefern Nischenprodukte gegenüber klassischen Anlageformen bestehen und diese in Bezug auf die Eigen- bzw. Gesamtkapitalrentabilität ausstechen können. Der Zugang zu dieser wenig verbreiteten Investitionsmethode erfolgt dabei über die Betrachtung eines realen Beispiels einer Immobilie im Raum Klagenfurt vom Ankaufs-, über den Entwicklungs- bis zum Verkaufsprozess. Zum einen werden dabei technische und wirtschaftliche Aspekte untersucht, zum anderen vor allem rechtliche Vorgaben bzw. Risiken analysiert.

Die zentrale Forschungsfrage für die vorliegende Arbeit lautet:

„Kann durch den Ankauf einer nicht fertig gestellten Immobilie aus einer Insolvenzmasse eine wettbewerbsfähige Kapitalrentabilität erzielt werden?“

1.3 Aufbau der Arbeit

Die Arbeit setzt sich aus sieben Kapiteln zusammen. Nach der Einleitung, Motivation und der Definition der zentralen Forschungsfrage der Arbeit folgen Kapitel 2 bis 7.

In den *Kapiteln 2 und 3* werden die derzeitigen Immobilienpreise für den Raum Klagenfurt erhoben und der Verkehrswert der anzukaufenden Immobilie mittels Vergleichswertverfahren bestimmt. Durch eine Art Residualwertverfahren wird dann jener Kaufpreis der zu erwerbenden Immobilie berechnet, welcher den maximalen Kaufpreis darstellt um das Projekt wirtschaftlich realisieren zu können. Die Erhebung der Immobilienpreise erfolgt zunächst über den gesamten Klagenfurter Stadtraum durch unterschiedliche Marktberichte wie z.B. RE/MAX Immospiegel oder den Immobilienpreisatlas der Raiffeisenbank. Anschließend wird die Marktsituation in der unmittelbaren Nachbarschaft des beabsichtigten Kaufobjektes analysiert und der Vergleichswert durch aus dem Grundbuch ausgehobene erzielte Kaufpreise bestimmt.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung in *Kapitel 3* erfolgt auch eine technische und rechtliche Due Diligence. Im technischen Teil wird vor allem auf die Substanz des bestehenden Gebäudes eingegangen. Der rechtliche Teil beschäftigt sich mit den

Risiken beim Kauf aus der Insolvenzmasse, wie beispielsweise der Gewährleistung, baurechtlichen Themen des ursprünglich eingereichten Projektes und auch Risiken, welche sich auf den Grundbuchskörper beziehen.

Kapitel 4 widmet sich dem Ankauf und der anschließenden Planung und Entwicklung der gegenständlichen Immobilie. Beim Thema Ankauf stehen die steuerrechtlichen Aspekte im Mittelpunkt. Zusätzlich wird die Gestaltung des Kaufvertrags und die Finanzierung betrachtet. Das Thema Planung beschäftigt sich anschließend mit der Entwicklung eines Wohnungsgrundrisses und einer Bau- und Ausstattungsbeschreibung. In diesem Zusammenhang ist eine Marktuntersuchung bzw. Zielgruppenanalyse unumgänglich um vorab Informationen zu gewinnen, welche die Ausstattungsqualität und Raumaufteilung maßgebend beeinflussen.

Das *Kapitel 5* beschreibt die Themen rund um Ausschreibung, Vergabe und Durchführung der Bauleistungen. Dabei muss auf unterschiedliche Ausschreibungs-, Vergabe und auch dazugehörige Vertragsarten eingegangen werden. Der gewählte Mix muss in der Lage sein durch entsprechende Lösungsansätze den Herausforderungen beim Bauen im Bestand gewachsen zu sein. Im Zuge dieses Kapitels wird auch auf die örtlichen Baurechtsbestimmungen eingegangen und die formellen Erfordernisse des Bauvorhabens geklärt. Die Baudurchführung wird dokumentiert und ein Soll-Ist-Vergleich aufgestellt.

Fortlaufend mit dem Projektfortschritt wird auch eine Kostenplanung vorangetrieben. Auf diese wird an mehreren Stellen der vorliegenden Arbeit als *Exkurs* eingegangen. Beginnend in *Kapitel 3* bei der Bestimmung des „Residualwertes“, in *Kapitel 4* nach der Definition der Ausstattungsqualität, sowie in *Kapitel 5* zu den Zeitpunkten der Vergabe der Bauleistungen und nach Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens.

Kapitel 6 beschäftigt sich mit der Verwertung und geht darin auf die steuerrechtlichen und mietrechtlichen Aspekte beim Verkauf bzw. bei Vermietung ein. In diesem Kapitel werden auch die Berechnungen der Kapitalrentabilitäten zur späteren Beantwortung der Forschungsfrage durchgeführt.

In *Kapitel 7* wird die Forschungsfrage beantwortet indem die Ergebnisse der Berechnungen aus Kapitel 6 mit anderen Investitionsformen verglichen werden und abschließend ein Resümee inklusive eines Ausblickes gezogen.

2 Immobilienpreise Klagenfurt

Für eine Vielzahl von Akteuren am Immobilienmarkt sind verlässliche Immobilienpreise wichtig um Projekte richtig kalkulieren zu können. Da vor allem Immobilienentwickler den Markt ganz genau kennen müssen um ihn auch zu ihren Gunsten beeinflussen zu können, sind verlässliche Immobilienpreisdaten vor allem für sie von höchster Bedeutung. Die nötige Qualität der Daten muss durch die richtige Auswahl der Anbieter für Immobilienpreisdaten gewährleistet sein.³

2.1 Auswahl der Datengrundlage

In Österreich werden eine Vielzahl von Daten in Form von Marktberichten, Preisspiegeln etc., sowohl auf Onlineplattformen als auch von staatlichen und öffentlichen Organisationen angeboten. Für die Erhebung in dieser Masterthesis wurden vier Immobilienpreisinstrumente ausgewählt. Dabei wurde besonders darauf geachtet, dass diese sich in Bezug auf die Datengrundlage, Berechnungs- und Darstellungsart grundlegend unterscheiden. Trotz dieser Unterschiede, verfügen die ausgewählten Instrumente über ausreichend Gemeinsamkeiten um einen adäquaten Vergleich ziehen zu können. Nach einer ausgiebigen Recherche fiel die Auswahl schlussendlich auf den Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer, den Immobilienpreisatlas der Raiffeisenbank, den Immospiegel von RE/MAX und immopreise.at von DerStandard.

2.2 Immobilienpreisspiegel der WKO

Der Immobilienpreisspiegel vom Fachverband für Immobilien und Vermögenstreuhänder stellt eine österreichweite jährliche Erhebung der durchschnittlichen Preise für Immobilien dar. Im Jahr 2015 stieg die Zahl der aktiven Mitglieder erstmals auf über 7000 Personen an. Dadurch kam es im selben Jahr zu einer Erweiterung des Immobilienpreisspiegels, welche die Lage der Immobilie nun stärker berücksichtigt. Auf Grund der hohen Anzahl der an der jährlichen Erhebung teilnehmenden Mitgliedsunternehmen und dadurch sehr transparenten Ergebnissen, dient der Preisspiegel der WKO seit Anfang 2016 auch als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer.⁴

³ Vgl. Gulnerits, K. (2016): S.7

⁴ Vgl. Kainz, M. (2017): S.27

Datenherkunft und Erhebung

Die Daten werden durch eine Vollerhebung aller Mitgliedsunternehmen zu Beginn des jeweiligen Jahres gewonnen. Für die Publikation einzelner Kategorien wird eine Mindestanzahl von fünf teilnehmenden Unternehmen vorausgesetzt. Die Erhebung der im Vorjahr erzielten Immobilienpreise erfolgt derzeit in neun Kategorien, wobei für die vorliegende Arbeit die Kategorie „Eigentumswohnungen – Erstbezug“ herangezogen wird. Die Angabe der Durchschnittswerte erfolgt in €/m² für den jeweiligen Bezirk bzw. Ort und enthält keine Umsatzsteuer. Seit der Erweiterung im Jahr 2015 wird der Lage der Immobilie ein höherer Wert zugemessen. Neben drei weiteren Kategorien gilt dies auch für die Kategorie „Eigentumswohnungen – Erstbezug“. Es erfolgt nicht mehr nur eine Gliederung der Daten auf Grund des Wohnwertes (einfach, mittel, gut, sehr gut), diese wird nun auch durch eine Betrachtung der genauen Wohnlage (normal, gut, sehr gut) ergänzt. Abbildung 2.1 stellt als Beispiel die Kriterien für die Festlegung des Wohnwertes für gebrauchte Eigentumswohnungen dar.⁵

| 3-Zimmer Eigentumswohnung, ca. 70 m ² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz. Die Lage ist gesondert anzugeben. | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einfacher Wohnwert: | WC in der Wohnung, einfaches Bad, beheizbar, jedoch keine Zentralheizung, Fenster mit Einfachverglasung. |
| Mittlerer Wohnwert: | Bad, WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung, gute Bausubstanz |
| Guter Wohnwert | modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, eventuell Lift, kein unmittelbarer Modernisierungsbedarf |
| Sehr guter Wohnwert | moderne Ausstattung der Sanitäranlagen, Zentralheizung, Parkettböden, Balkon, Lift, moderne Haustechnik. |

Abb.2.1: Festlegung des Wohnwertes für gebrauchte Eigentumswohnungen⁶

Ergebnisse und Ergebnisdarstellung

Beim Immobilienpreisspiegel der WKO handelt es sich um eine Marktstudie, in welcher die statistisch errechneten Durchschnittswerte der erfolgten Transaktionen aus dem Vorjahr dargestellt werden. Dies erfolgt für sämtliche Liegenschaftsarten und politischen Bezirke in Österreich. Die jährliche Publikation stellt dabei die Quadratmeterpreise des vorangegangenen Jahres und jene des Berichtsjahres in der jeweiligen Objektkategorie gegenüber und weist die prozentuelle Veränderung zum Vorjahr aus.⁷

⁵ Vgl. WKÖ (2015)

⁶ Ebd.

⁷ Vgl. Kainz, M. (2017): S.30

2.3 Immobilienpreisatlas der Raiffeisenbank

Der Immobilienpreisatlas der Raiffeisenbank stellt ein Online-Tool zur Abfrage von Immobilienpreisen in ganz Österreich dar. Die Daten beruhen dabei auf einer Zusammenarbeit der Immobilienmakler der Raiffeisengruppe und den Onlineportalen ImmobilienScout24 und Immobilien.net. Seit 2011 werden quartalsweise Preisdaten in den Kategorien Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Einfamilienhäuser und Baugrundstücken für sämtliche Bezirke innerhalb Österreichs veröffentlicht. Die Einführung des Preisatlas als eine zusätzliche Serviceleistung verhalf dem Ruf als Spezialist im Bereich Immobilienfinanzierung gegenüber den Kundinnen gerecht zu werden.⁸

Datenherkunft und Erhebung

Die Daten für die Berechnung der Durchschnittspreise stammen von veröffentlichten Immobilieninseraten von den Portalen immobilienscout24.at und Immobilien.net. Bei mehrmaliger Veröffentlichung und Änderung des Preises über den Betrachtungszeitraum, fließt nur der letztgültige Preis in die Analyse und Aufstellung der Durchschnittspreise mit ein. Ausgelesen für die Berechnung werden dabei nur die Art der Immobilie, die Fläche, der Preis und der politische Bezirk, ein tatsächlicher Verkauf der Immobilie ist keine Voraussetzung.⁹

Ergebnisse und Ergebnisdarstellung

Die Ergebnisse werden quartalsweise aktualisiert und im Online-Tool auf www.immopreisatlas.at veröffentlicht. Dabei kann neben der klassischen Darstellung des Durchschnittspreises für einen Bezirk, auch ein Preisvergleich mit anderen Bezirken oder die Preisentwicklung der letzten 2 Jahre quartalsweise angezeigt werden. Abbildung 2.2 stellt die Preisentwicklung in Kärnten in den Bezirken Klagenfurt Stadt, Klagenfurt Land und Sankt Veit an der Glan dar. Zusätzlich können wichtige Informationen zur kleinräumigen Bevölkerungsentwicklung angezeigt werden. Diese sind zur Nachvollziehbarkeit der angegebenen Durchschnittspreise oft unerlässlich. Im unten angegebenen Beispiel wäre dies folgende Information:

„Der Wörthersee hat großen Einfluss auf die vorherrschenden Angebotspreise und sorgt zum Teil für preisliche Spitzenwerte...“ (Immopreisatlas, 2019)

⁸ Vgl. Raiffeisen (2019): Immopreisatlas.at

⁹ Ebd.

Dadurch erklären sich in Abb. 2.2 die wesentlich höheren Durchschnittspreise im Bezirk Klagenfurt Land, welche abgesehen vom Wörtherseeumfeld jedoch wesentlich niedriger als in Klagenfurt Stadt sind.¹⁰

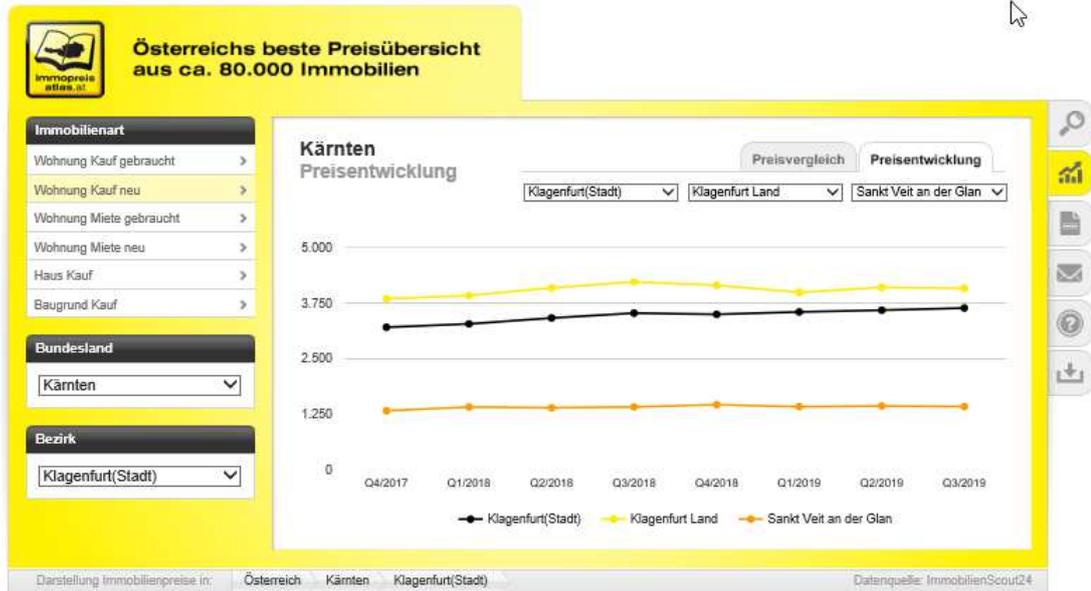


Abb.2.2: Preisentwicklung für die Bezirke Klagenfurt Stadt, Klagenfurt Land und Sankt Veit an der Glan¹¹

2.4 ImmoSpiegel von RE/MAX

RE/MAX gilt mit über 100 Tsd. Maklern und 6700 Büros in mehr als 95 Ländern als größtes und bekanntestes Makler-Netzwerk weltweit. Seit dem Jahr 2010 wird der ImmoSpiegel zweimal jährlich veröffentlicht und enthält neben dem Preisspiegel auch zahlreiche weitere Informationen über den österreichischen Immobilienmarkt. Die Grundlage der enthaltenen Daten bildet dabei die öffentlich zugängliche Kaufvertragssammlung des österreichischen Grundbuchs.¹²

Datenherkunft und Erhebung

Die Datenerhebung erfolgt indirekt über ImmoUnited, welche in Österreich als Marktführer in der Bereitstellung von Immobilientransaktionsdaten gelten. ImmoUnited liest dabei sämtliche Kaufverträge aus dem Grundbuch aus und speichert diese in einer Datenbank ab. Da es sich somit ausschließlich um reine Verkaufspreise handelt, ist die Datenqualität dementsprechend hoch und bildet realistisch erzielbare Preise ab.

¹⁰ Vgl. Raiffeisen (2019): ImmoPreisatlas.at

¹¹ Ebd.

¹² Vgl. Putschögl, M. (2014): derstandard.at

Zusätzlich werden auch noch zahlreiche weitere Informationen aus den Kaufverträgen ausgelesen, wodurch eine noch exaktere Zuordnung erfolgen kann.¹³

Ergebnisse und Ergebnisdarstellung

Die halbjährlich erscheinenden Berichte decken alle neun Bundesländer ab und stellen einerseits die durchschnittlichen Verkaufspreise (Quadratmeterpreise, Absolutpreise etc.), andererseits auch die Anzahl der Transaktionen inklusive dem gesamten Transaktionsvolumen in textlicher Form mit Grafiken, Status und Trends dar. Es erfolgt nicht nur eine regionale Trendbeobachtung, sondern auch objektgenaue Vergleiche auf Bezirks- und Gemeindeebene. Dadurch können auch sehr kleinräumige Preisentwicklungen auf Grund einzelner Großprojekte erkannt und analysiert werden.¹⁴

2.5 Immopreise.at von DerStandard

Die österreichische Tageszeitung DerStandard betreibt ähnlich dem Tool der Raiffeisenbank ebenfalls einen Online-Service zur Abfrage von Immobilienpreisen. Auf der eingerichteten Plattform „immopreise.at“ kann ein aktueller Immobilienpreisspiegel auf Bezirksebene abgerufen werden. Der Unterschied zu den zuvor genannten Marktberichten liegt in der monatlichen und somit wesentlich häufigeren Aktualisierung der Daten.¹⁵

Datenherkunft und Erhebung

Die Daten beruhen auf Angebotspreisen der Immobilienplattform von DerStandard. Für Kärnten werden sowohl die Preise auf Landesebene, als auch auf Bezirksebene für unterschiedliche Wohnungsgrößen ausgewiesen und als Gesamtdurchschnitt dargestellt. Um einen Durchschnittspreis ausgewiesen zu bekommen, müssen zumindest vier Objekte in der jeweiligen Kategorie verfügbar sein. Statistische Ausreißer werden in der Berechnung nicht berücksichtigt. Ein tatsächlicher Verkauf der Immobilie zum in die Berechnung einfließenden Kaufpreis ist bei diesem Tool erneut keine Voraussetzung.¹⁶

¹³ Vgl. Kainz, M. (2017): S.31

¹⁴ Vgl. Wendy, D.W. (2014): APA-OTS

¹⁵ Vgl. Adami, L. (2018): S.43

¹⁶ Vgl. derStandard (2019): immopreise.at

Ergebnisse und Ergebnisdarstellung

Die Ergebnisse werden monatlich aktualisiert und auf der Online-Plattform veröffentlicht. Die Unterteilung nach Wohnungsgrößen ist sicher sinnvoll, jedoch erfolgt keine Unterteilung in neue und gebrauchte Eigentumswohnungen. Die Durchschnittspreise können bis zu drei Jahre zurück monatlich dargestellt werden. Abbildung 2.3 stellt die Preisentwicklung der Kategorie „Wohnung Kauf“ in Klagenfurt in den letzten 6 Monaten dar. Diese zeigt auch die durchaus großen Schwankungen innerhalb einzelner Monate auf Grund der Tatsache, dass die Datengrundlage lediglich aus angebotenen Preisen besteht. Jedoch kann doch eine Tendenz abgelesen werden.

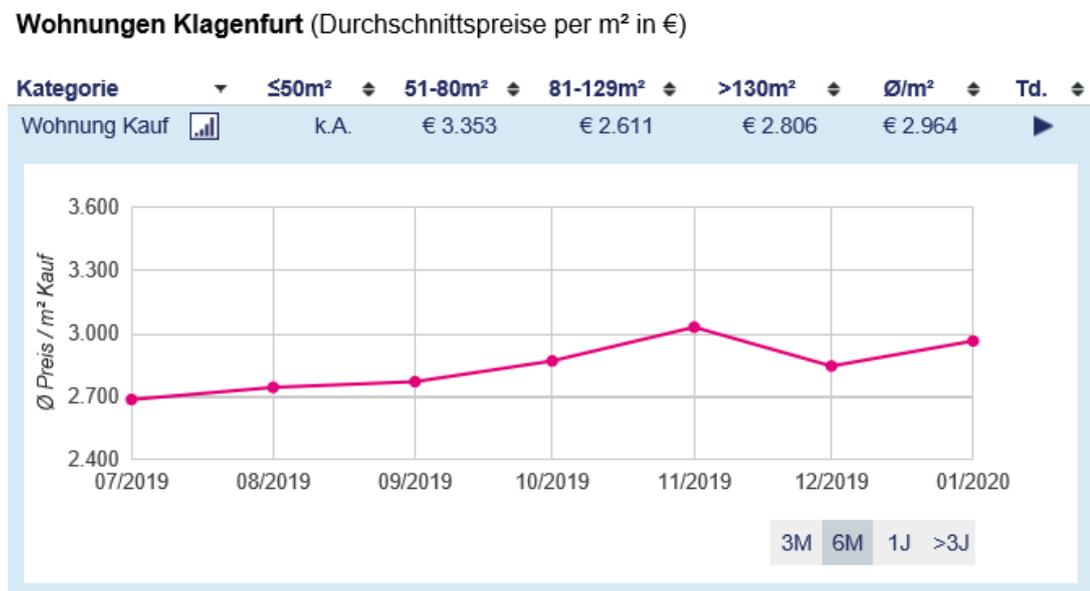


Abb.2.3: Preisentwicklung für Klagenfurt in den letzten 6 Monaten¹⁷

2.6 Ergebnisvergleich und Bewertung der Immobilienpreisdaten

Ein Vergleich aller vier Immobilienpreisspiegel ist auf Grund unterschiedlicher Qualitäten nur eingeschränkt möglich. Die Daten der WKO und der Raiffeisenbank weisen die gewünschte Qualität auf, RE/MAX und DerStandard differenzieren nicht zwischen neuen und gebrauchten Wohnungen. Deshalb werden in einem ersten Schritt die erhobenen Preise von allen vier Instrumenten für Klagenfurt gegenübergestellt, wobei bei der Raiffeisenbank und der WKO sowohl die Erstbezugswohnungen als auch die gebrauchten Wohnungen dargestellt werden, um einen Vergleich mit den anderen Instrumenten zu ermöglichen. Abbildung 2.4 zeigt den Vergleich der

¹⁷ Vgl. derStandard (2019): immopreise.at

durchschnittlichen m²-Preise der vier Preisinstrumente für 2019. Der Mittelwert aus Erstbezugs- und gebrauchten Wohnungen des Immobilienpreisspiegel der RZB (höchster Wert) liegt dabei 753 €/m² über dem Wert des RE/MAX ImmoSpiegel, welcher den niedrigsten Wert darstellt. Da der ImmoSpiegel von RE/MAX eine eingeschränkte Datenverfügbarkeit aufweist und sich dieser mehr mit Transaktionszahlen und Transaktionsvolumen, weniger mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen beschäftigt, ist diese Abweichung in einem vertretbaren Ausmaß. Der Durchschnittspreis ohne Differenzierung in neue und gebrauchte Wohnungen über alle vier Immobilienpreisinstrumente liegt bei 2.869 €/m².

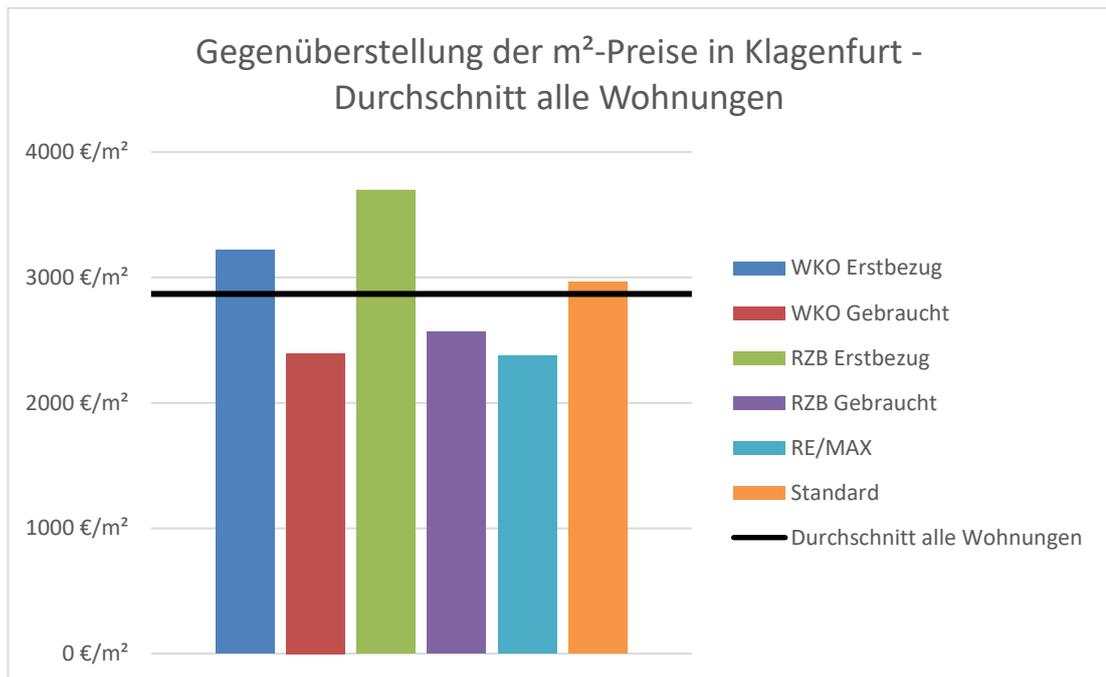


Abb.2.4: Gegenüberstellung der Quadratmeterpreise in Klagenfurt – alle Wohnungen

Da für die vorliegende Arbeit die erzielbaren Quadratmeterpreise von Erstbezugswohnungen von höchster Bedeutung sind, werden in einem nächsten Schritt nur die in der geforderten Qualität vorliegenden Daten herangezogen. Diese Anforderungen werden vom Immobilienpreisspiegel der WKO und vom Immobilienpreisspiegel der RZB erfüllt. Der Preisatlas der RZB liegt dabei 473 €/m² über dem Wert der WKO (siehe Abb. 2.5). Diese Differenz kann möglicherweise auf die unterschiedlichen Datengrundlagen zurückgeführt werden. Beim Immobilienpreisspiegel der WKO werden reale erzielte Preise herangezogen, bei den Werten des Immobilienpreisspiegel von der RZB handelt es sich lediglich um Angebotspreise.

In den letzten Jahren durchgeführte Studien zum Thema „Differenz zwischen Angebotspreis und Verkaufspreis“ zeigen jedoch deutlich, dass die Differenz zwischen

Angebotspreisen und tatsächlich erzielten Verkaufspreisen tendenziell immer geringer wird. Dabei wurden über viele Jahre die Angebotspreise mit den Transaktionspreisen verglichen und ein eindeutiger Trend bestätigt. Die Unterschiede liegen laut einigen Studien derzeit in großen Bereichen unter 5%.¹⁸

Somit wird zur Bestimmung des durchschnittlichen m²-Preises für Erstbezugswohnungen in Klagenfurt der Mittelwert der beiden erhobenen Preise gebildet. Dieser liegt, wie in Abbildung 2.5 ersichtlich, bei 3.456€/m².

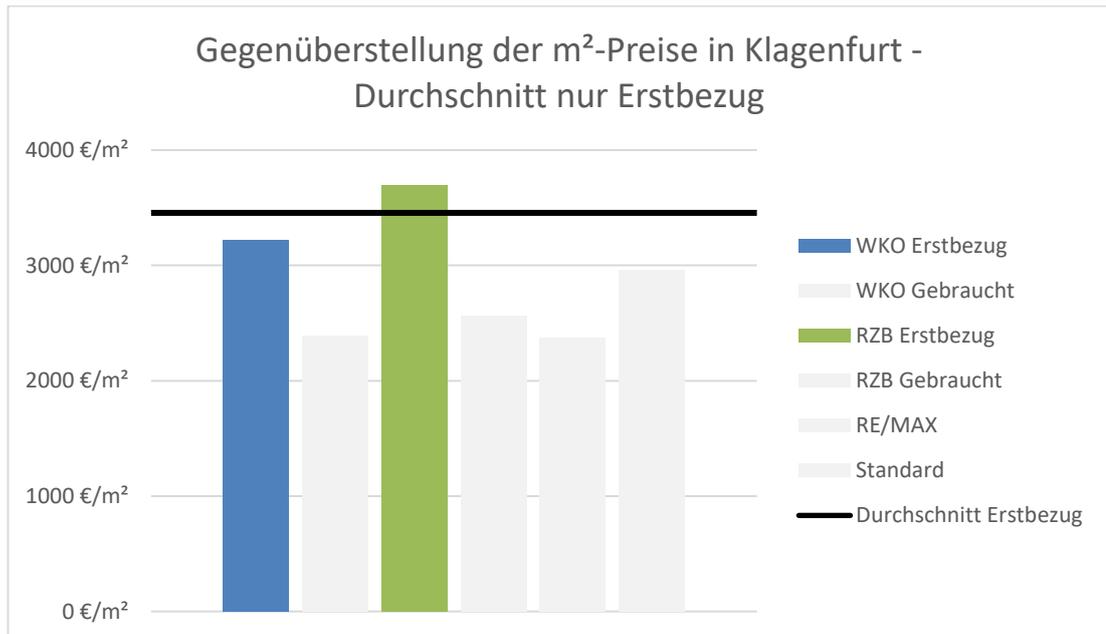


Abb.2.5: Gegenüberstellung der Quadratmeterpreise in Klagenfurt – Erstbezug

Dieser Wert kann als grobe Orientierung bei der Kalkulation neu anzukaufender Liegenschaften herangezogen werden. Die Preise variieren wie in anderen Städten natürlich auch in Klagenfurt relativ stark zwischen den einzelnen Bezirken. Da sich die Neubauprojekte in letzter Zeit aber vor allem auf die „guten“ Lagen (Kreuzbergl, Uni-Nähe, Wörtherseenähe) konzentrieren, kann dieser Wert für ein mögliches Investment in diesem Stadtteil als erster Richtwert angesehen werden. Für den Ankauf muss trotzdem eine exakte Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft erfolgen, welche im nachfolgenden Kapitel genauer beleuchtet wird.

¹⁸ Vgl. Wiedersich, R. (2017): S.20-27

3 Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Durch die Erhebung der Immobilienpreise für den Raum Klagenfurt wurde ein elementares Grundverständnis für den Klagenfurter Immobilienmarkt aufgebaut, welches bei der richtigen Auswahl der anzukaufenden Liegenschaft von größter Bedeutung ist. Für die endgültige Ankaufsentscheidung muss eine exakte Verkehrswertermittlung des potenziellen Objektes erfolgen, um in einem weiteren Schritt den maximalen Ankaufspreis zu bestimmen, mit welchem die geforderte Rentabilität erzielt werden kann. Die Bewertung erfolgt mittels Vergleichswertverfahren für die fertig gestellte Immobilie. Die Vergleichswerte werden durch aus dem Grundbuch ausgehobene erzielte Kaufpreise gewonnen und anschließend durch Zu- und Abschläge sowie einer Indexierung auf den Bewertungsstichtag angeglichen. Nach einer Ausreißeranalyse wird der Mittelwert der bereinigten Vergleichswerte gebildet. Dieser Mittelwert bildet den Verkehrswert der fertig gestellten und neu errichteten Immobilie. Bevor der tragbare Ankaufspreis mittels Residualwertverfahren bestimmt werden kann, muss eine ausführliche technische und rechtliche Due Diligence erfolgen. Dabei werden die Risiken beim Ankauf aus der Insolvenzmasse analysiert und führen gegebenenfalls zu einer Verringerung des zuvor ermittelten Verkehrswertes.

3.1 Informationen zur Liegenschaft

Die anzukaufende Immobilie befindet sich in St. Martin, dem 12. Bezirk der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee. St. Martin befindet sich westlich der Klagenfurter Innenstadt, erstreckt sich vom Kreuzbergl im Norden bis Waidmannsdorf im Süden und ist der bevölkerungsstärkste Bezirk Klagenfurts.¹⁹

Die Liegenschaft befindet sich am Kreuzbergl in ruhiger Waldrandlage, bestehend aus zwei Baukörpern zu je acht Wohneinheiten, welche südseitig ausgerichtet sind. Die Anlage wurde 2015 fertig gestellt, wobei auf Grund der Insolvenz des Bauträgers lediglich die bereits vorab nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) verkauften Wohnungen fertig gestellt wurden. Drei Wohnungen im Rohbauzustand dienten im Zuge des Insolvenzverfahrens der Befriedigung der Forderungen der finanzierenden Bank. Die zu bewertende Wohnung befindet sich dabei im ersten von zwei Obergeschoßen im vorderen (südlicheren) Baukörper. Die Wohnung kann in 4-5 Zimmer aufgeteilt werden, mit einem Vorraum und separater Küche, sehr hellen Räumen und erhöhter Aussichtslage auf die Karawanken.

¹⁹ Vgl. Wikipedia (2019): [wikipedia.org](https://www.wikipedia.org)

3.1.1 Makrolage

Klagenfurt am Wörthersee ist die Hauptstadt des südlichen Bundeslandes Kärnten und die sechstgrößte Stadt in Österreich. Sie liegt am Ostufer des Wörthersees und besitzt eine bis ins späte Mittelalter zurückreichende Geschichte, aus der sich zahlreiche Bauwerke wie der Klagenfurter Dom erhalten haben. Klagenfurt ist Kärntens wichtigster Wirtschaftsstandort. Mit der Alpen-Adria-Universität ist Klagenfurt auch eine bei Studenten beliebte Stadt. Direkt neben dem Campus befindet sich der Lakeside Science & Technology Park, mit dem sich Klagenfurt zunehmend als High-Tech-Standort etabliert. Während bis Ende des 19. Jahrhunderts das Stadtgebiet lediglich die heutige Innere Stadt umfasste, gehören heute auch die unmittelbar angrenzenden vier Vorstädte, St.Veiter, Völkermarkter, Viktringer und Villacher Vorstadt, als auch zahlreiche weitere zuvor eigenständige Gemeinden zu Klagenfurt. Die Immobilienmarktsituation unterscheidet sich dementsprechend je nach Gemeindebezirk. Aufgrund des derzeit wieder hohen Zuwachses übersteigt die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot in Klagenfurt am Wörthersee.²⁰

3.1.2 Mikrolage

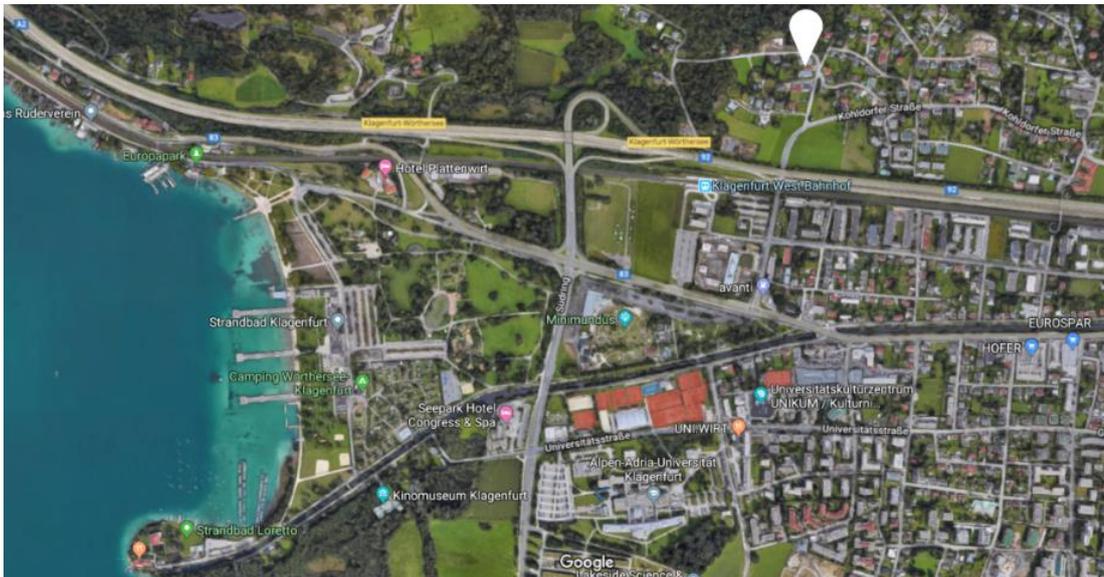


Abb.3.1: Satellitenbild - Mikrolage der Liegenschaft²¹

Die Nachbarschaft sticht durch eine ruhige und attraktive Wohnlage heraus. Die Gegend ist durch den nahegelegenen Bahnhof Klagenfurt West, die Bundesstraße, den Buslinien 83 und 92 sowie die A2 sehr gut angebunden. Weiterhin befinden sich

²⁰ Vgl. Cerbe J. (2019): S.3

²¹ Vgl. Google Maps (2019)

verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung. Notwendige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Post- und Bankfilialen sowie Apotheken sind vorhanden. Schulen und Kindertagesstätten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Ein gastronomisches Angebot an Gaststätten und Cafés bietet weiterhin die Möglichkeit außerhalb zu essen oder Bekannte zu treffen. Die angrenzenden Waldflächen und der Wörthersee laden zur Naherholung und Ausübung verschiedener Freizeitaktivitäten ein.²²

3.1.3 Lärmimmissionen

Nach den Angaben des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie besteht in der Umgebung der Liegenschaft ein Lärmpegel bis zu maximal 60 dB. Dies entspricht der Lautstärke eines normalen Gespräches.²³ Der Lärm wird dabei lediglich vom Schienenverkehr erzeugt, wie aus den beiden folgenden Darstellungen ersichtlich ist.

Lärm Straßenverkehr



Abb.3.2: Lärmkarte Straßenverkehr 24h-Durchschnitt²⁴

²² Vgl. Cerbe J. (2019): S.4

²³ Vgl. Buchmeier M. (2018): S.12

²⁴ Vgl. Lärmkarten (2019): laerminfo.at

Lärm Schienenverkehr

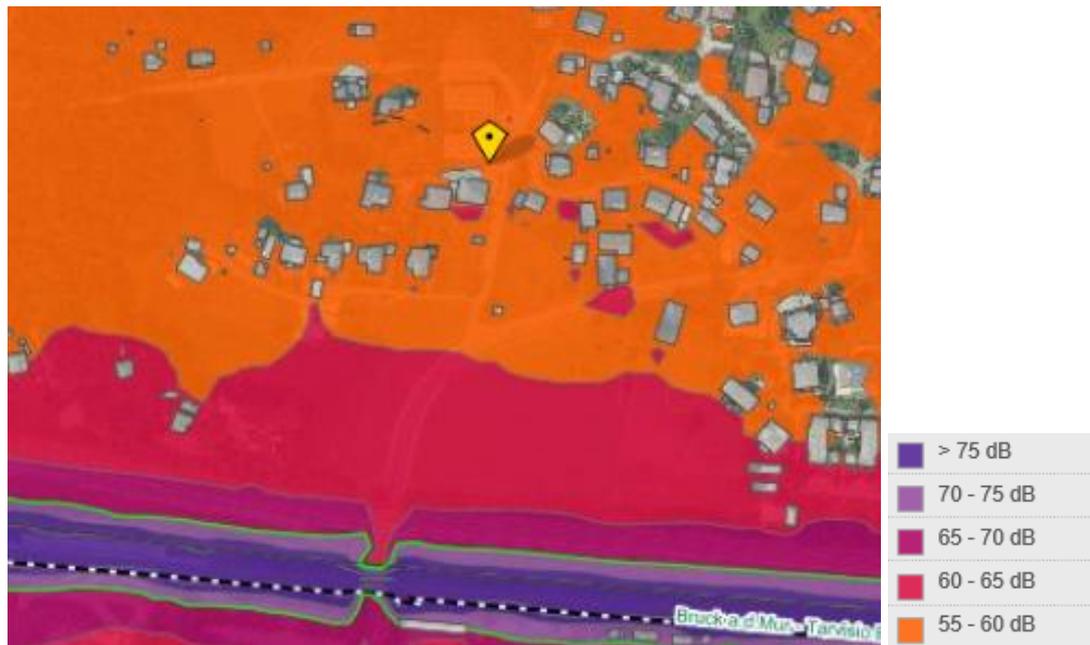


Abb.3.3: Lärmkarte Schienenverkehr 24h-Durchschnitt²⁵

3.2 Vergleichswernermittlung

Wie am Beginn des Kapitels beschrieben, erfolgt die Vergleichswernermittlung für die bereits fertig gestellte Immobilie. Ein Vergleich mit Wohnungen im Rohbauzustand ist auf Grund der zu geringen Anzahl an Vergleichswerten nicht zielführend. Die Baukosten bis zur Fertigstellung werden erst im weiteren Schritt bei der Residualwertberechnung berücksichtigt.

3.2.1 Definition Vergleichswertverfahren

Eine gesetzliche Regelung bzw. Normierung des Vergleichswertverfahrens erfolgt sowohl durch das Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, als auch durch die ÖNORM B 1802. Beim Vergleichswertverfahren ist der Wert einer Sache durch tatsächlich erzielte Kaufpreise, sogenannte „Vergleichswerte“, zu bestimmen.²⁶ Als vergleichbar gelten laut LBG jene Sachen, welche hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Merkmale weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften (Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale) der verglichenen Sachen sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.²⁷

²⁵ Vgl. Lärmkarten (2019): laerminfo.at

²⁶ Vgl. Bienert/Funk (2009): S.173

²⁷ Vgl. §4 (1) LBG

Auf Grund des in der Regel geringen Grades an Homogenität der Vergleichsobjekte, müssen die Vergleichspreise zumeist auf den Bewertungsstichtag und die Zustandsmerkmale angeglichen werden.²⁸

Die folgenden Punkte stellen die allgemeine Vorgehensweise im Rahmen der Wertmittlung durch das Vergleichswertverfahren dar:²⁹

1. Ermittlung der Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale
2. Suche nach Kaufpreisen und Aufstellung einer Vergleichspreissammlung
3. Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften durch Zu- und Abschläge
4. Auswertung der Ergebnisse (Mittelwertbildung, Ausreißeranalyse etc.)

3.2.2 Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale

Die verwendeten Vergleichsdaten müssen als grundlegend vergleichbar angesehen werden können. Die Überprüfung der Übereinstimmungen muss über vorab definierte Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale erfolgen. Die Qualität des Ergebnisses im Rahmen des Vergleichswertverfahrens variiert, je nachdem wieviel Übereinstimmungen zwischen den Vergleichsobjekten bestehen, stark. Somit ist eine genaue Definition der Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale von großer Bedeutung um qualitativ hochwertige Vergleichswerte zu sammeln. Diese Merkmale können sich sowohl auf die Makrolage, Mikrolage, das Grundstück und die baulichen Anlagen beziehen. Für die Bewertung der gegenständlichen Wohnung wurden vor allem folgende Merkmale berücksichtigt:³⁰

- Makrolage: Bezirk, gleiche Region – Kreuzbergl
- Grundstück: Grundstücksgröße, Grundstückskonfiguration
- Mikrolage: Anbindung öffentliche Verkehrsmittel bzw. Individualverkehr, Immissions- und Verkehrsbelastung, Charakter der näheren Umgebung
- Bauliche Anlagen: Gesamtnutzfläche, Anzahl getrennter WE-Objekte, Orientierung nach der Himmelsrichtung, Alter und Errichtungsdatum der baulichen Anlagen bzw. Renovierungsgrad

²⁸ Vgl. Bienert/Funk (2009): S.173

²⁹ Ebd., S.176

³⁰ Vgl. Garthe T. (2010): S.20 ff.

3.2.3 Vergleichspreissammlung

Das Vergleichswertverfahren setzt eine in ausreichender Anzahl vorhandener und zugänglicher Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften voraus. Eine kleine Stichprobe mit sehr geringen Abweichungen der Zustandsmerkmale bildet dabei oft eine bessere Grundlage, als eine Unzahl an Preisen mit jedoch stark abweichenden Gegebenheiten.³¹ Statistische Erfahrungswerte belegen, dass rund sieben bis acht Vergleichspreise vorliegen sollten.³²

Für die Bewertung der in dieser Arbeit betrachteten Wohnung wurden rund zehn Kaufpreise aus dem Grundbuch ausgehoben und deren Verwertbarkeit und Aussagekraft kritisch geprüft. Darunter auch zwei Wohnungen derselben Liegenschaft, welche exakt die gleichen Zustandsmerkmale besitzen, jedoch dafür die zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag nicht gegeben ist und mittels Preissteigerungsraten indiziert werden muss.

3.2.4 Zu- und Abschläge

Im Rahmen der Berücksichtigung abweichender Eigenschaften der einzelnen Vergleichsobjekte und der zeitlichen Abweichungen zum Bewertungsstichtag ist eine exakte Definition von Zu- und Abschlägen notwendig. Die Unterschiede der herangezogenen Vergleichsobjekte gegenüber dem zu bewertenden Objekt in Bezug auf die Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale können damit angeglichen werden und ermöglichen einen qualitativen Preisvergleich.³³

Im Rahmen der Vergleichswertermittlung der betrachteten Wohnung wurden folgende Zu- und Abschläge definiert und bei der Bewertung berücksichtigt:

- Erreichbarkeit: Individualverkehr bzw. öffentliche Verkehrsmittel
- Infrastruktureinrichtungen: Kindergärten, Schulen, Nahversorger, Restaurants, Apotheken, Ärzte etc.
- Liegenschaftskonfiguration: Orientierung, Raumaufteilung, Anzahl der WE-Objekte, Gesamtnutzfläche
- Lärmimmission

³¹ Vgl. Bienert/Funk (2009): S.178

³² Vgl. Bischoff B. (2005): S.466

³³ Vgl. Bienert/Funk (2009): S.184

- Lage innerhalb der baulichen Anlage, Stockwerkslage
- Alter der baulichen Anlagen bzw. Zustand/Renovierungsgrad

Zusätzlich erfolgt eine Indexierung der Vergleichspreise nach dem Wohnimmobilienpreisindex der OeNB um die zeitlichen Abweichungen zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen.

3.2.5 Bewertungsergebnis

Tabelle 3.1 stellt die Ergebnisse der Vergleichswertberechnung dar. Dabei wurden zehn Wohnungen durch Recherche in der Urkundensammlung des Grundbuchs herangezogen und durch entsprechende Zu- und Abschläge angeglichen und auf den Bewertungsstichtag (Q3/2019) indexiert. Die grünlich eingefärbten Wohnungen stellen dabei zwei Wohnungen derselben Liegenschaft dar.

Die Bereinigung erfolgt nach den im vorigen Kapitel definierten Zu- und Abschlägen. Dabei bedeutet ein Zuschlag, dass die zu bewertende Wohnung in diesem Wertbestimmungsmerkmal besser abschneidet als die jeweils angegebene Wohnung, ein Abschlag bedeutet exakt das Gegenteil. Zusätzlich erfolgt am Ende eine Indexierung nach dem Wohnimmobilienpreisindex der OeNB.

Um extrem gelegene Werte, welche möglicherweise nicht im redlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden und somit nicht der betrachteten Grundgesamtheit angehören, auszuschließen, wird eine sogenannte „Ausreißeranalyse“ durchgeführt. Eine Ausreißeranalyse wird erst nach Bereinigung der voran beschriebenen Kriterien durchgeführt. Für die Bewertung wurde als Konfidenzintervall (der Bereich in welchem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden) der Bereich von $\pm 20\%$ des arithmetischen Mittels herangezogen.³⁴

Für die zu bewertende Wohnung mit einer Nutzfläche von 110 m² ergibt sich somit ein Vergleichswert von 429.000,00 € (nach Gesamtfertigstellung).

Der endgültige Vergleichswert, welcher für das Residualwertverfahren herangezogen wird, kann erst nach einer ausführlichen DD erfolgen. Vor dem Hintergrund des Ankaufes aus einer Insolvenzmasse ist insbesondere eine rechtliche DD von größter Bedeutung. Ein nicht fertig gestelltes Gebäude kann angefangen von Themen bezogen auf den Grundbuchskörper bis hin zur Gewährleistung große Risiken in sich bergen. Diese Risiken müssen abgeschätzt werden und in die Berechnung miteinfließen.

³⁴ Vgl. Buchmeier, M. (2018): S.30

| NR. | PLZ | Ort | Adresse | Stockwerk | Objekt | Erwerbsart | Erwerbsdatum | Nutzfläche in m ² | Kaufpreis gesamt in € | Kaufpreis / m ² in € | Bereinigbarkeit | Bereinigbarkeit Infrastruktur | Bereinigbarkeit Konfiguration | Bereinigbarkeit Lärmmission | Bereinigbarkeit Stockwerkslage | Bereinigbarkeit Zustand bauliche Anlage | Bereinigter Kaufpreis / m ² in € | Index | Bereinigter Kaufpreis / m ² indexiert in EUR | Ausrufezeichen |
|-----|------|------------|----------------------|-----------|-----------|-------------|--------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------|----------------|
| 1 | 9020 | Klagenfurt | Kinkstraße | DG | WE-Objekt | Kaufvertrag | 25.07.2018 | 119 | 487.900,00 | 4.100,00 | 0% | -5% | 3% | 5% | -20% | 0% | 3.403,00 | 2,21% | 3.478,21 | nein |
| 2 | 9020 | Klagenfurt | Kinkstraße | 3.OG | WE-Objekt | Kaufvertrag | 15.02.2019 | 127 | 455.900,00 | 3.589,76 | 0% | -5% | 6% | 5% | -5% | 0% | 3.625,66 | 0,82% | 3.655,39 | nein |
| 3 | 9020 | Klagenfurt | Jantschgasse | EG | WE-Objekt | Kaufvertrag | 16.04.2019 | 111 | 365.000,00 | 3.288,29 | 2% | 0% | 6% | 10% | -5% | 0% | 3.715,77 | -0,38% | 3.701,65 | nein |
| 4 | 9020 | Klagenfurt | Kohladorfer Straße | DG | WE-Objekt | Kaufvertrag | 26.03.2019 | 114 | 625.000,00 | 5.482,46 | 0% | -5% | 9% | 10% | -30% | -10% | 4.057,02 | 0,82% | 4.090,29 | nein |
| 5 | 9020 | Klagenfurt | Lönsweg | 2.OG | WE-Objekt | Kaufvertrag | 21.01.2019 | 113 | 626.800,00 | 5.546,90 | 2% | 0% | 0% | 0% | -5% | -15% | 4.548,46 | 0,82% | 4.585,76 | nein |
| 6 | 9020 | Klagenfurt | Lönsweg | 1.OG | WE-Objekt | Kaufvertrag | 23.08.2018 | 105 | 498.500,00 | 4.747,62 | 2% | 0% | 5% | 0% | 0% | -15% | 4.367,81 | 2,21% | 4.464,34 | nein |
| 7 | 9020 | Klagenfurt | Konradweg | 1.OG | WE-Objekt | Kaufvertrag | 06.02.2019 | 104 | 345.000,00 | 3.317,31 | 2% | 0% | 6% | 10% | 0% | 0% | 3.914,43 | 0,82% | 3.946,53 | nein |
| 8 | 9020 | Klagenfurt | Peter-Pirkham-Weg | 2.OG | WE-Objekt | Kaufvertrag | 18.06.2017 | 117 | 400.000,00 | 3.418,80 | 2% | 0% | -3% | 0% | -5% | 5% | 3.384,61 | 9,38% | 3.702,09 | nein |
| 9 | 9020 | Klagenfurt | Pichler-Mandorf-Str. | 1.OG | WE-Objekt | Kaufvertrag | 05.04.2013 | 83 | 249.000,00 | 3.000,00 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 3.000,00 | 24,93% | 3.747,90 | nein |
| 10 | 9020 | Klagenfurt | Pichler-Mandorf-Str. | EG/1.OG | WE-Objekt | Kaufvertrag | 10.01.2013 | 102 | 300.000,00 | 2.941,18 | 0% | 0% | 0% | 0% | -5% | 0% | 2.794,12 | 26,13% | 3.524,22 | nein |

| Mittelwert nach Bereinigung | 3.889,64 | €/m ² |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| Konfidenzintervall | 4.667,57 | €/m ² |
| | 3.111,71 | €/m ² |
| Mittelwert exklusive Ausrufezeichen, nach Bereinigung | 3.889,64 | €/m ² |
| Mittelwert exklusive Ausrufezeichen, nach Bereinigung, gerundet | 3.900,00 | €/m ² |
| Nutzfläche | 110 | m ² |
| Vergleichswert | 3.900,00 | €/m² |
| | 429.000,00 | € |

Wohnimmobilienpreisindex OeNB 2019

| Quantal/Jahr | Index | Veränderung zu Q3/2019 |
|--------------|-------|------------------------|
| Q3/2019 | 207,8 | 0,00% |
| Q2/2019 | 208,6 | -0,38% |
| Q1/2019 | 206,1 | 0,82% |
| Q3/2018 | 203,2 | 2,21% |
| Q2/2018 | 188,3 | 9,38% |
| Q1/2018 | 156,0 | 24,93% |
| Q1/2013 | 153,5 | 26,13% |

Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Fellmayr

Tab.3.1: Vergleichswertermittlung Pichler-Mandorf-Straße

3.3 Due Diligence

Im Rahmen einer „Immobilien Due Diligence“ werden die Risiken und Potentiale einer Immobilie analysiert und bilden die Grundlage für die finale Ankaufsentscheidung. Die Ergebnisse der Due Diligence haben maßgebenden Anteil an der schlussendlichen Preisbildung seitens des Käufers. In der Praxis kommt der DD eine immer größere Bedeutung zu, da einerseits Verkäufer nicht gewillt sind für etwaige später auftretende Risiken und Mängel zu haften, andererseits von den Käufern die Chancen und Risiken der Investition in Bezug auf eine nachhaltige Wertentwicklung und spätere Weitervermarktung zu prüfen sind. Es geht bei der praktischen Umsetzung einer Immobilien Due Diligence um die Offenlegung der tatsächlichen Verhältnisse der transaktionsgegenständlichen Immobilie.³⁵

Der Due Diligence kommt bei der in dieser Arbeit näher gebrachten Investmentform vermutlich eine noch größere Bedeutung zu. Die Analyse des bautechnischen Zustandes bei der technischen DD unterscheidet sich nicht von anderen Transaktionen im Bestand, jedoch erfordern die besonderen rechtlichen Rahmenbedingungen eine noch detailliertere rechtliche DD.

3.3.1 Technische Due Diligence

Bei der technischen Due Diligence (TDD) sollen einerseits der Zustand der allgemeinen Teile des Hauses, andererseits die unmittelbar von der Bauausführung betroffenen Teile, im vorliegenden Fall also die anzukaufende Wohnung, geprüft werden.³⁶

Bei dem gegenständlichen Bauvorhaben bestehend aus zwei Baukörpern handelt es sich um einen im Jahr 2016 (teilweise) fertiggestellten und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Neubau, bestehend aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen (1.OG und DG). Dreizehn der sechszehn Wohnungen wurden schlüsselfertig übergeben, sämtliche Allgemeinteile (Stiegenhäuser, Außenanlagen, Fassade etc.) wurden ebenfalls fertiggestellt. Der Erhaltungszustand der Allgemeinteile kann als neuwertig und sehr hochwertig beschrieben werden. Sämtliche Geschoße sind über ein Treppenhaus, auch barrierefrei durch einen Lift, miteinander verbunden. Die notwendigen KFZ-Stellplätze werden in einer Tiefgarage und durch zusätzliche Carport Plätze sichergestellt. An die Tiefgarage anschließend befinden

³⁵ Vgl. Bammer et al. (2013): S.366

³⁶ Vgl. Wallner N. (2013): S.29

sich auch der Müll-, Fahrrad- und Kinderwagenraum. Die Freifläche zwischen den beiden Baukörpern wird als Kinderspielplatz genutzt.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im „Edelrohbau“ mit einer fertiggestellten Fassade als WDVS inkl. Fenster, Fenstertüren mit 2-fach Isolierverglasung und einer Wohnungszugangstüre, nichttragenden Innenwänden aus gebrannten Hochlochziegeln, Rohinstallationen inkl. Wohnungsstation und zwei Fußbodenheizungsverteilern und einem bereits hergestellten Fußbodenaufbau bestehend aus einer Ausgleichschüttung, Wärmedämmung, Dampfbremssfolie, Trittschalldämmung und einem Heizestrich in allen Räumen außer den vorgesehen Nassräumen. Die Wohnung gliedert sich in 4-5 Zimmer, zwei Nassräumen mit WC, Vorraum, Küche, zwei nach Norden zum zweiten Baukörper der Liegenschaft ausgerichteten Schlafzimmern und einem großen nach Süden ausgerichteten Wohnzimmer und Elternschlafzimmer. Die allgemeine Raumhöhe beträgt 2,70m, sämtliche Räume verfügen über Fenster und somit einer natürlichen Lüftung. Die verwendeten Baumaterialien können als sehr hochwertig beschrieben werden, es gibt keinerlei sichtbare Mängel. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine zentrale Pelletsheizung, die Warmwasseraufbereitung wird mittels Wohnungsstation im WE-Objekt gewährleistet. Mit einem HWB von 30,2 kWh/m²/Jahr (Energieklasse B) und einem fGEE von 0,81 (Energieklasse A) steht die Anlage anderen Neubauten in Sachen Energieeffizienz um nichts nach und ermöglicht Betriebskosten inkl. Heizung von 2,70 €/m²/Monat.

Nach einer ausführlichen Begutachtung der Wohnung und auch der restlichen allgemeinen Teile der Liegenschaft können durch die TDD keinerlei Schwächen bzw. Risiken ausgemacht werden. Dadurch ergibt sich auch kein Einfluss auf den im vorigen Kapitel errechneten Vergleichswert, da Zustand und Alter der baulichen Anlagen bereits im üblichen Maße in der Berechnung berücksichtigt wurden.

3.3.2 Rechtliche Due Diligence

Das Ziel der rechtlichen Due Diligence besteht darin, Risiken einer Haftung des Erwerbers für vor dem Erwerbsstichtag eingetretene Ereignisse aufzudecken. Dies kann sowohl öffentlich-rechtliche als auch privatrechtliche Bereiche betreffen. Die Risiken können dabei in mehrere Kategorien eingeteilt werden. Weit verbreitet ist etwa eine Unterteilung in³⁷

- a) Deal Breaker

³⁷ Vgl. Teufelsdorfer H. (2015): S.147

- b) Risiken, welche vor Vertragsabschluss bereinigt werden
- c) Risiken, welche im Kaufvertrag geregelt werden
- d) Risiken, welche akzeptiert werden

Grundbuch – Eigentumsverhältnisse, Lasten

Die rechtliche DD beschränkt sich zumeist auf eine intensive Recherche des Grundbuchs inklusiver seiner Anlagen. Das Grundbuch enthält flächendeckend für sämtliche Grundstücke die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte wie Eigentum, Wohnungseigentum, Pfandrechte, Dienstbarkeiten oder Reallasten. Neben dem Hauptbuch, besteht das Grundbuch auch aus einer Urkundensammlung, in welcher Urkunden wie Kaufverträge und Pfandurkunden eingereiht werden, und aus Hilfsverzeichnissen. Für jeden Grundbuchskörper (ein oder mehrere Grundstücke mit demselben Eigentümer und gleichen Belastungen) wird eine eigene Grundbuchseinlage gebildet, welche unter einer bestimmten Einlagezahl EZ abrufbar ist. Jede Einlage unterteilt sich dabei in³⁸

- Das Gutbestandsblatt (A-Blatt), bestehend aus zwei Abschnitten
 - A1-Blatt: Grundstücke mit Grundstücksnummern, Fläche und Benützungsort (Angaben von Fläche und Benützung sind unverbindlich)
 - A2-Blatt: mit dem Eigentum verbundene Rechte, z.B. Dienstbarkeiten zu Lasten anderer (fremder) Grundstücke
- Das Eigentumsblatt (B-Blatt), in welchem die Eigentümer unter Angabe ihrer jeweiligen Anteile (ausgedrückt in Bruchzahlen), die Grundlagen für den Eigentumserwerb (z.B. Kaufvertrag) und Gegebenheiten, welche den Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung beschränken (z.B. Wohnungseigentum), aufscheinen
- Das Lastenblatt (C-Blatt), mit Beschränkungen wie Pfandrechten, Dienstbarkeiten, Reallasten, Belastungs- und Veräußerungsverbote etc.

Abbildung 3.4 stellt das Eigentumsblatt, eingeschränkt auf die gegenständliche Wohnung, dar. Dieses unterteilt sich in 242/3500 Anteilen für die Wohnung und 12/3500 Anteilen für einen Tiefgaragenstellplatz, welcher der Wohnung zugeordnet wird. Weiters ist neben der Angabe des Eigentümers auch die Grundlage des Erwerbs angegeben, in diesem Fall ein Kaufvertrag aus dem Jahr 2011, die Eröffnung des

³⁸ Vgl. Teufelsdorfer H. (2015): S.150 f.

Insolvenzverfahrens gegen den Eigentümer am 25.06.2015 und die Wohnungseigentumsbegründung im Jahr 2019.

In Österreich gilt der Grundsatz, dass man erst mit Grundbuchseintragung Eigentümer wird. Dadurch hat man normalerweise große Rechtssicherheit in Bezug auf das Eigentum an Liegenschaften. Jedoch ergibt sich in seltenen Fällen der wahre Eigentümer nicht aus dem Grundbuch.³⁹ Eine wichtige Ausnahme stellt die Zwangsversteigerung dar. Im Falle einer Zwangsversteigerung wird derjenige, der die Liegenschaft ersteht, bereits mit Erteilung des Zuschlags Eigentümer. Man spricht in diesem Fall von „außerbücherlichem“ Eigentumserwerb.⁴⁰ Dies ist bei der gegenständlichen Wohnung der Fall, als Eigentümer ist noch der insolvente Bauträger im Grundbuch eingetragen, jedoch ist mittlerweile die Bank (Verkäuferin) „außerbücherlicher“ Eigentümer. Laut oben genannter Risikokategorien fällt dieses Risiko unter „(b) Risiken, welche vor Vertragsabschluss bereinigt werden“ und kann durch eine Bestätigung über den Eigentumsübergang beseitigt werden.

Das Thema des Wohnungseigentums wird im Anschluss in einem eigenen Kapitel näher erläutert.

```
***** B *****  
44 ANTEIL: 242/3500  
[REDACTED]  
a 5516/2011 IM RANG 9062/2010 Kaufvertrag 2011-05-04 Eigentumsrecht  
b 6459/2015 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 25.06.2015  
(40 S 42/15i - LG-Klagenfurt)  
c 1745/2019 Wohnungseigentum an Top 1.2 OG Wohnung OG Ost - Haus B samt  
Zubehör Keller Top 1.2  
45 ANTEIL: 12/3500  
[REDACTED]  
a 5516/2011 IM RANG 9062/2010 Kaufvertrag 2011-05-04 Eigentumsrecht  
b 6459/2015 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 25.06.2015  
(40 S 42/15i - LG-Klagenfurt)  
c 1745/2019 Wohnungseigentum an Top TG 09 KG Tiefgaragenstellplatz für  
KFZ
```

Abb.3.4: Grundbuchsauszug - Eigentumsblatt der EZ 558

Abbildung 3.5 zeigt die im Lastenblatt einverleibten Lasten, wiederum eingeschränkt auf die gegenständliche Wohnung. Dies sind einerseits zwei Pfandrechte, andererseits eine Dienstbarkeit (Gehrecht für die Allgemeinheit). Das Gehrecht für die Allgemeinheit fällt in die Risikokategorie „(d) Risiken, welche akzeptiert werden“, da es keine negativen Auswirkungen auf die Liegenschaft hat und solche Dienstbarkeiten

³⁹ Vgl. Teufelsdorfer H. (2015): S.151

⁴⁰ Bäuml W. (2013): S.14

üblich sind. Für die beiden Pfandrechte zu den laufenden Nummern 2 und 3 muss im Kaufvertrag vermerkt werden, dass der Vertragserrichter vom Verkäufer zur Einholung der jeweiligen Löschungsbewilligung beauftragt wird und das Kaufobjekt ansonsten lastenfrei ist. Dieses Risiko fällt somit in die Kategorie „(c) Risiken, welche im Kaufvertrag geregelt werden“.

```

***** C *****
2   auf Anteil B-LNR 44 45
   b 20990/2012 IM RANG 5517/2011 Pfandurkunde 2011-05-13
     PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 900.000,--
     [REDACTED]
   c 238/2019 VORRANG von LNR 5 vor 2
3   auf Anteil B-LNR 44 45
   a 27894/2012 Pfandurkunde 2012-11-19
     PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 850.000,--
     [REDACTED]
   b 238/2019 VORRANG von LNR 5 vor 3
5 a 238/2019
   DIENSTBARKEIT Gehrecht für die Allgemeinheit
   (Öffentlichkeit)
   gem Pkt I. Erklärung 2018-01-10
   über Gst 355/2
   für Gst 733/3
   b 238/2019 VORRANG von LNR 5 vor 2 3 9
*****

```

Abb.3.5: Grundbuchsauszug – Lastenblatt der EZ 558

Wohnungseigentumsbegründung

Beim Ankauf einer Immobilie aus einer Insolvenzmasse ist das Thema der Wohnungseigentumsbegründung von größter Bedeutung. Je nach Fortschritt des Bauvorhabens bei Insolvenz, kann WE bereits begründet worden sein, oder zumindest alle Vorkehrungen getroffen worden sein, damit dieses einmal begründet werden kann. Sollte auch nur ein Restrisiko bei der Wohnungseigentumsbegründung bestehen, ist dieses als Deal Breaker anzusehen.

Um Wohnungseigentum begründen zu können, müssen dem Grundbuchgericht folgende Urkunden vorgelegt werden:⁴¹

- eine Bescheinigung der Baubehörde oder ein Gutachten eines Ziviltechnikers bzw. Sachverständigen über die Anzahl der selbstständigen wohnungseigentumsfähigen Objekte
- das Gutachten eines Ziviltechnikers bzw. Sachverständigen über die Nutzwertberechnung (Parifizierung)
- der Wohnungseigentumsvertrag zwischen allen Miteigentümern

⁴¹ Vgl. VKI (2016)

Wenn alle Urkunden vorhanden sind, wird der Wohnungseigentumsvertrag beim zuständigen Grundbuchsgericht verbüchert.⁴²

Aus dem Eigentumsblatt in Abbildung 3.4 ist ersichtlich, dass Wohnungseigentum bereits begründet wurde. Es wurde auch der verbücherte WE-Vertrag aus der Urkundensammlung ausgehoben, um eine zusätzliche Bestätigung zu erhalten. Somit besteht in Bezug auf das Wohnungseigentum kein Risiko.

Öffentlich-rechtliche Bewilligungen

Darunter fallen in erster Linie die Baubewilligung, Flächenwidmung und Bebauungsplan und mögliche Betriebsanlagengenehmigungen, welche jedoch bei Bauten zu reinen Wohnzwecken vernachlässigt werden können.

Bei einer rechtlichen DD ist stets darauf einzugehen, ob die erforderlichen Bewilligungen für das kaufgegenständliche Bauwerk in Rechtskraft vorliegen. Gleichzeitig sollte eine Prüfung erfolgen, ob der Baukonsens eingehalten wurde, also ob das tatsächlich errichtete Gebäude nicht vom bewilligten Gebäude abweicht und sämtliche Auflagen eingehalten wurden. Eine Einsichtnahme in den Bauakt kann bei der jeweils zuständigen Behörde erfolgen. Dafür wird ein Schreiben des Grundeigentümers über die Erlaubnis der Einsichtnahme benötigt. Da eine Baubewilligung nur dann erteilt werden darf, wenn die rechtlichen Vorschriften des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans eingehalten sind, muss bei Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung diese Prüfung nicht mehr erfolgen.⁴³

Nach Aushebung des Bauaktes am Bauamt in Klagenfurt und Prüfung des Konsenses mit dem errichteten Gebäude, besteht bezogen auf die Baubewilligung kein Risiko beim Ankauf. Vor den Bauarbeiten zur Fertigstellung muss jedoch eine Prüfung erfolgen, ob und in welchem Umfang eine erneute Bewilligung notwendig ist.

Gewährleistung, Schadenersatz und Garantie

Die Zusagen des Verkäufers in Bezug auf den Kaufgegenstand bilden das „Herzstück“ eines jeden Kauf- und Abtretungsvertrages. Eine Gewährleistungszusage bedeutet, dass der Verkäufer für eine zugesagte Eigenschaft des Kaufgegenstandes zum Zeitpunkt des Gefahrenüberganges (in der Regel ist dies der Übergabezeitpunkt) einsteht. Ist eine zugesagte Eigenschaft nicht erfüllt, muss der Verkäufer für diesen

⁴² Vgl. Bundesministerium für Justiz (2020)

⁴³ Vgl. Teufelsdorfer H. (2015): S.169 ff.

Mangel eintreten, unabhängig davon ob ihn ein Verschulden trifft oder nicht. Darüber hinaus kann es, aus der Verletzung einer vertraglichen Zusage heraus, zur Erhebung von Schadenersatzansprüchen kommen. Ein Schadenersatzanspruch für den Käufer besteht jedoch, anders als bei der Gewährleistung, nur wenn den Verkäufer ein Verschulden trifft. Bei einer echten Garantie wiederum haftet der Verkäufer unabhängig von einem Verschulden.⁴⁴

Der Umfang der Gewährleistungspflicht ist stets eine subjektive zwischen den Parteien getroffene Vereinbarung. Wird im Kaufvertrag dazu nichts vereinbart, haftet der Verkäufer laut §922 ABGB dafür, dass der Kaufgegenstand „gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften hat“ und „der Natur des Geschäftes oder der getroffenen Vereinbarung gemäß verwendet werden kann“. Diese allgemein gehaltene Bestimmung macht deutlich, dass nur eine klare detaillierte Regelung im Kaufvertrag Rechtssicherheit schafft. Unabhängig weiterer Vereinbarungen zählen folgende beiden Eigenschaften zu den üblicherweise zugesagten „Kerngewährleistungen“ des Verkäufers:⁴⁵

- unbeschränktes Eigentum an der kaufgegenständlichen Liegenschaft
- keine Belastung der kaufgegenständlichen Liegenschaft durch dingliche Rechte (Pfandrechte, Dienstbarkeiten, Vor-, Wieder-, Rückkaufsrechte etc.) ausgenommen im Kaufvertrag ausdrücklich angeführte Rechte

Bei der gegenständlichen Wohnung übernimmt der Verkäufer nur die Gewährleistung für die beiden zuvor genannten Punkte, darüber hinaus schließt er jegliche Gewährleistungsansprüche des Käufers aus. Siehe dazu nachfolgende Abbildung, welche den von der Verkäuferin im Kaufvertrag geforderten Passus darstellt.

```
4.5. Im Übrigen haftet die Verkäuferin weder für eine bestimmte
Verwendbarkeit oder eine bestimmte Beschaffenheit des
Kaufobjektes.
Durch die Gewährleistungsbestimmungen wird der Anspruch auf
Schadenersatz nicht berührt.
```

Abb.3.6: Auszug aus dem Kaufvertragsmuster zum Thema Gewährleistung

Die ausgeschlossene Gewährleistungspflicht des Verkäufers stellt ein nicht zu vermeidendes Risiko beim Ankauf aus der Insolvenzmasse dar, dessen man sich als Käufer stets bewusst sein muss.

⁴⁴ Vgl. Teufelsdorfer H. (2015): S.340 ff.

⁴⁵ Ebd.

3.3.3 Auswirkungen der Due Diligence auf den Verkehrswert

Bei der technischen Due Diligence konnten keinerlei Schwächen in Bezug auf die Bausubstanz und Bauausführung ausgemacht werden. Es gibt auch eine gute Schnittstelle zwischen den bisher erbrachten Bauleistungen und den noch notwendigen Baumaßnahmen im Anschluss an die Transaktion. Somit ist aus technischer Sicht kein Risiko gegeben und es muss keine Adaptierung des zu Beginn des Kapitels ermittelten Verkehrswertes erfolgen.

Die rechtliche Due Diligence bestand aus einer intensiven Recherche des Grundbuchkörpers, einer Untersuchung der öffentlich-rechtlichen Bewilligungen und dem Thema Gewährleistung. Die Eigentumsverhältnisse konnten geklärt werden, das Löschen der Pfandrechte erfolgt durch den Kaufvertrag und die Wohnungseigentumsbegründung fand schon statt. Sämtliche notwendigen Bewilligungen liegen in Rechtskraft vor, der Baukonsens wurde eingehalten. Somit gibt es kein Risiko in Bezug auf den Grundbuchkörper und die öffentlich-rechtlichen Bewilligungen. Der Ausschluss der Gewährleistungspflicht auf Seiten des Verkäufers stellt das einzige rechtliche Risiko dar. Diese fehlende Gewährleistungspflicht stellt ein Risiko dar, sollte es zu unerwarteten Gewährleistungsthemen und damit verbundenen Kosten kommen. Sie muss auch bei der Weiterverwertung ausgeschlossen werden und führt somit zu einer Verringerung des erzielbaren Preises gegenüber z.B. einem Bauträgerprojekt mit üblicher Gewährleistung. Aufgrund des sehr guten Zustandes des Hauses erfolgt lediglich eine Reduzierung des Verkehrswertes um 5%.

3.4 Residualwertverfahren – Ankaufsprüfung

Das Residualwertverfahren wird in der Praxis vor allem von Projektentwicklern zur Herleitung eines sog. „tragfähigen Grundwertes“ eingesetzt. Es soll vor dem Hintergrund der möglichen Bebauung eines Grundstücks, der maximale Bodenwert berechnet werden, mit welchem sich das Projekt für den Bauträger noch „lohnt“. Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist stets der fiktive Marktwert einer fertig gestellten Projektentwicklung (Gross Development Value, GDV – fiktiver Veräußerungserlös). Von diesem fiktiven Marktwert werden die ermittelten Gesamtinvestitionskosten und der gewünschte Entwicklungsgewinn abgezogen. Die Differenz wird Residuum genannt und stellt in diesem Fall den tragfähigen Liegenschaftswert dar.⁴⁶

⁴⁶ Vgl. Bienert/Funk (2009): S.407 ff.

Diese Gleichung kann auch nach allen anderen Eingangsgrößen aufgelöst werden, am häufigsten jedoch erfolgt die Anwendung der Residualwertmethode zur Bestimmung des tragfähigen Grundwerts oder des Entwicklergewinns.⁴⁷

Die Ermittlung des tragbaren Kaufpreises für die Wohnung erfolgt nun mittels Residualwertmethode, die Berechnung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Als fiktiver Marktwert wird der in Kapitel 3.2 ermittelte Vergleichswert herangezogen, abzüglich der Reduzierung auf Grund der rechtlichen Due Diligence. Die Gesamtinvestitionskosten wurden in einer ersten Kostenschätzung ermittelt, im an dieses Kapitel anschließenden *Exkurs* wird darauf näher eingegangen. Nach Abzug der Investitionskosten, des angenommenen Developergewinns von 10% und der Transaktionsnebenkosten ergibt sich ein maximal tragbarer Ankaufspreis von **296.000 €**.

| Residualwertberechnung | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
| VERWERTUNG | | | |
| Wohnungseigentumsobjekt Pichler-Mandorf-Straße Wohnung Top 1.2 | | | |
| | <i>Nutzfläche [m²] oder Stellplätze [Stück]</i> | <i>Verkaufspreis/m² oder Stellplatz</i> | <i>Verkaufspreis Gesamt</i> |
| Verkaufspreis Wohnung | 110,00 | € 3.900,00 | € 429.000,00 |
| Abschlag Rechtliche Due Diligence | | 5% | € 21.450,00 |
| | | | 407.550,00 € |
| Wohnungseigentumsobjekt Pichler-Mandorf-Straße TG Stellplatz 09 | | | |
| | <i>Nutzfläche [m²] oder Stellplätze [Stück]</i> | <i>Verkaufspreis/m² oder Stellplatz</i> | <i>Verkaufspreis Gesamt</i> |
| Verkaufspreis Stellplatz | 1,00 | € 15.000,00 | € 15.000,00 |
| Abschlag Rechtliche Due Diligence | | 5% | € 750,00 |
| | | | 14.250,00 € |
| Verwertungserlöse Gesamt | | | 421.800,00 € |
| GESCHÄTZTE GESAMTINVESTITIONSKOSTEN | | | |
| | <i>Nutzfläche [m²] bzw. Stellplätze [Stück]</i> | <i>Errichtungskosten</i> | <i>Gesamt</i> |
| Baukosten/m ² Wohnen inkl. Ust | 110,00 | € 400,00 | € 44.000,00 |
| Baukosten/Stellplatz | 1 | € 0,00 | € 0,00 |
| Baukosten gesamt | | | € 44.000,00 |
| zuzügl. Baunebenkosten in % der Baukosten gesamt | | 10,00% | € 4.400,00 |
| zuzügl. Unvorhergesehenes in % der Baukosten gesamt | | 5,00% | € 2.200,00 |
| Zwischensumme | | | € 50.600,00 |
| zuzügl. Finanzierungskosten (Einmalkosten, Zinsen Annahme 2% von 80% FK für 1 Jahr) | | 2,00% | € 13.000,00 |
| zuzügl. Vermarktungskosten in % des Gesamtertrags | | 0,25% | € 1.054,50 |
| Gesamterrichtungskosten | | | 64.654,50 € |
| Gesamterrichtungskosten | | | 64.654,50 € |
| RESIDUUM | | | |
| Gesamtertrag | | | 421.800,00 € |
| abzüglich Gesamtinvestitionskosten | | | 64.654,50 € |
| abzüglich Developergewinn in % des Gesamtertrages | | 10,00% | 42.180,00 € |
| Liegenschaftswert unter Berücksichtigung des geplanten Projektes zur Projektfertigstellung | | | 314.965,50 € |
| abzüglich Verkaufsnebenkosten - Grest, Eintragung, Notariatsgebühren | | 6,40% | 18.945,29 € |
| Tragbarer Ankaufspreis unter Berücksichtigung des geplanten Projektes zum Bewertungsstichtag (gerundet) | | | 296.000,00 € |

Tab.3.2: Residualwertermittlung Pichler-Mandorf-Straße⁴⁸

⁴⁷ Vgl. Bienert/Funk (2009): S.407 ff.

⁴⁸ Eigene Darstellung in Anlehnung an Buchmeier M. (2018): S.41

Exkurs: Kostenplanung

Der Kostenplanung kommt im Rahmen eines Bauprojektes stets eine sehr große Bedeutung zu. Schon in der Entwicklungsphase müssen die zukünftigen Kosten abgesteckt werden um eine Entscheidung zur Umsetzung eines Bauvorhabens treffen zu können. Die Kostenplanung wird in Österreich durch die ÖNORM B 1801-1⁴⁹ „Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1 Objektterrichtung“ geregelt.

Die Kostengruppierung erfolgt nach ÖNORM B 1801-1 in zehn Gruppen, welche jeweils wiederum in drei Ebenen gegliedert werden. Die Kostenplanung in der vorliegenden Arbeit erfolgt ebenfalls durch Zuordnung der Kosten in die einzelnen Kostengruppen laut Abb. 3.7.

| Baugliederung | Abk | Bauwerkskosten BWK | Baukosten BAK | Errichtungskosten ERK | Gesamtkosten GEK |
|--------------------------|-----|-----------------------|------------------|--------------------------|---------------------|
| 0 Grund | GRD | | | | |
| 1 Aufschließung | AUF | | | | |
| 2 Bauwerk-Rohbau | BWR | 100% | | | |
| 3 Bauwerk-Technik | BWT | | | | |
| 4 Bauwerk-Ausbau | BWA | | | | |
| 5 Einrichtung | EIR | | | | |
| 6 Außenanlagen | AAN | | | | |
| 7 Planungsleistungen | PLL | | | | |
| 8 Projektnebenleistungen | NBL | | | | |
| 9 Reserven | RES | | | | |

Abb.3.7: Kostengruppierung 1. Ebene nach ÖNORM B 1801-1⁵⁰

Die Genauigkeit der Kostenplanung steigt mit der fortschreitenden Planung und Ausführung eines Projektes, exakt gegenläufig verhält sich jedoch die Beeinflussbarkeit der Kosten. Die Kostenplanung muss somit vor allem in den frühen Kostenplanungsphasen sorgfältig erarbeitet werden. Im Zuge des vorliegenden Projektes werden folgende Stufen der Kostenplanung laut ÖNORM B 1801-1 herangezogen:⁵¹

- Kostenschätzung
- Kostenberechnung
- Kostenanschlag
- Kostenfeststellung bzw. Kostenauswertung

⁴⁹ Vgl. ÖNORM B 1801-1

⁵⁰ Ebd.

⁵¹ Vgl. Hartl I. (2018): S.15 ff.

Im Zuge der Residualwertermittlung erfolgt eine erste Kostenschätzung zur Budgeterstellung und Abschätzung der Gesamtinvestitionskosten um den tragbaren Ankaufspreis der Wohnung bestimmen zu können. Die Abweichung der Kostenschätzung sollte bei +/- 6-7% liegen und Klarheit über den Kostenumfang des Projekts schaffen. Die Gliederung wird bis auf die 2. Ebene vorgenommen.⁵²

| Projekt Pichler-Mandorf-Straße | Budget | % der GIK |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 00.02 Grunderwerb | 296.020 | 79,98% |
| 00.06 Notariatsgebühren | 4.440 | 1,20% |
| 00.08 Grunderwerbsteuer + Eintragung (4,6% d. Grundstückskosten) | 13.617 | 3,68% |
| 00 GRUND | 314.077 | 84,86% |
| 02.02 Abbrucharbeiten | 1.250 | 0,34% |
| 02.10 Verputzarbeiten | 833 | 0,23% |
| 02.11 Estricharbeiten | 833 | 0,23% |
| 02 BAUWERK - ROHBAU | 2.917 | 0,79% |
| 03.03 Wärmeversorgungsanlagen | 1.667 | 0,45% |
| 03.06 Sanitäranlagen | 6.250 | 1,69% |
| 03.07 Mess-, Steuer- und Regelungstechnik | 833 | 0,23% |
| 03.37 Elektrotechnik - Beleuchtung | 833 | 0,23% |
| 03.38 Elektrotechnik - Schwachstrom | 833 | 0,23% |
| 03 BAUWERK - TECHNIK | 10.417 | 2,81% |
| 04.24 Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten | 5.000 | 1,35% |
| 04.37 Tischlerarbeiten | 833 | 0,23% |
| 04.38 Holzfussböden | 6.667 | 1,80% |
| 04.43 Türsysteme (Elemente) | 5.000 | 1,35% |
| 04.47 Tapeziererarbeiten | 1.667 | 0,45% |
| 04.58 Sonnenschutz | 4.167 | 1,13% |
| 04 BAUWERK - AUSBAU | 23.333 | 6,30% |
| 08.11 Anschlussgebühren | 3.333 | 0,90% |
| 08.20 Versicherungen | 333 | 0,09% |
| 08 NEBENKOSTEN | 3.667 | 0,99% |
| 09.01 Allgemeine Massnahmen | 1.833 | 0,50% |
| 09 RESERVEN | 1.833 | 0,50% |
| 10.51 Vermittlungsgebühren | 879 | 0,24% |
| 10 VERMARKTUNG | 879 | 0,24% |
| 11.10 Errichtungskredit | 13.000 | 3,51% |
| 11 FINANZIERUNG | 13.000 | 3,51% |
| GIK Netto | 370.123 | 100,00% |
| Ust-pflichtige GIK | 47.486 | |
| Anteil an Gesamt GIK | 12,83% | |
| Ust | 9.497 | |
| GIK Brutto | 379.620 | |

Tab.3.3: Kostenschätzung - Gesamtinvestitionskosten

⁵² Vgl. Hartl I. (2018): S.19

4 Ankaufs- und Planungsphase

Während des Ankaufprozesses müssen unterschiedliche Themen berücksichtigt werden. Dies umfasst zunächst vor allem steuerrechtliche Aspekte. Anschließend stellen die Gestaltung des Kaufvertrags und die Finanzierung weitere wichtige Eckpunkte dar.

4.1 Ankaufsphase

4.1.1 Steuerrechtliche Aspekte

Die exakte rechtliche Struktur des Ankaufes, der späteren Umsetzung und Verwertung muss vor allem aus steuerlichen Gründen bereits zu Beginn feststehen.

Kapitalanleger, die in Immobilien investieren möchten, stellen sich häufig die Frage, ob die Investition privat oder mit einer eigens dafür gegründeten Gesellschaft steuerlich effizienter ist. Um diese Frage beantworten zu können, muss vor allem das langfristige Ziel bzw. der langfristige Investmentplan geklärt sein. Der Ankauf einer einzelnen Wohnung zum Eigenbedarf oder der Ankauf von zwei bis drei Anlegerwohnungen zur Altersvorsorge mittels einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) wird sich auf Grund der Gründungskosten und laufenden Fixkosten (Buchhaltung, Jahresabschluss, Mindestkörperschaftssteuer etc.) so gut wie sicher nicht rechnen. Verfolgt der Investor jedoch eine langfristige, nachhaltige Strategie zum Aufbau eines Immobilienportfolios von zumindest 5-10 Einheiten, bietet die Gründung einer Immobiliengesellschaft eine Vielzahl an Vorteilen.⁵³

In Bezug auf die Besteuerung von Immobilien herrschen generell große Unterschiede zwischen jenen in einer GmbH und jenen im Privatvermögen. Bei Immobilien im Privatbesitz muss eine Unterscheidung zwischen Einkünften aus Vermietung und Einkünften aus Veräußerung erfolgen. Die Einkünfte aus Vermietung unterliegen dabei dem üblichen progressiven Einkommenssteuertarif (0% - 55%), Einkünfte aus privater Immobilienveräußerung unterliegen der Immobilienertragsteuer (ImmoESt) in Höhe von 30%. Bei der GmbH gilt der einheitliche Körperschaftsteuersatz von 25%, unabhängig davon ob es sich um Einkünfte aus Vermietung oder Veräußerung handelt. Zusätzlich muss bei Gewinnentnahmen noch eine Kapitalertragssteuer von 27,5% abgeführt werden. Es bleibt jedoch bei der Besteuerung von 25% solange keine Gewinne aus dem Betriebsvermögen ausgeschüttet werden, sondern sämtliche Erträge

⁵³ Vgl. Jagersberger Steuerberatung (2020)

reinvestiert werden. Im Vergleich dazu werden die Gewinne bei der privaten Vermietung sofort besteuert, auch wenn dieser Überschuss nicht privat entnommen, sondern für künftige Investitionen auf dem Konto verbleibt. Die Vorteile der GmbH zeigen sich auch bei der Verlustrechnung. Verluste können bei Immobilien im Privatvermögen nur unmittelbar mit positiven Einkünften verrechnet werden, auch ist kein Verlustvortrag möglich. Ein weiterer großer, wenn auch nicht steuerlicher Vorteil ist die Möglichkeit der Veräußerung des gesamten Immobilienbestandes durch Verkauf der Gesellschaft.^{54 55}

In der vorliegenden Arbeit wurde die Wohnung privat erworben, da es sich um einen Testlauf der beschriebenen Investmentmethode handelt. Bei langfristigen und mehrfachen Investitionen im Immobilienbereich lohnt es sich aber wie oben beschrieben auf jeden Fall eine eigene Gesellschaft dafür zu gründen.

Für den Fall des Privatkaufs stellt sich aus steuerlicher Sicht noch die Frage ob man die Wohnung als „Eigennutzer“ oder als „Anleger“ kaufen möchte. Während der Ankauf als „Eigennutzer“ brutto und ohne ausgewiesene Umsatzsteuer erfolgt (der Käufer ist in der Regel der Endverbraucher und nicht vorsteuerabzugsberechtigt), kann eine Anleger- bzw. Vorsorgewohnung netto angekauft werden indem die Umsatzsteuer in Höhe von 20% des Kaufpreises beim zuständigen Finanzamt geltend gemacht wird. Bei dieser Variante muss die Rückzahlung der gewährten Umsatzsteuerersparnis jedoch innerhalb einer 20-Jahre-Frist (spätestens nach 23 Jahren) mittels der bei Vermietung verrechneten Umsatzsteuer (10%) erfolgen. Lohnt sich die Vermietung nicht innerhalb dieser Zeitspanne, also wird kein Gewinn erwirtschaftet, spricht man von Liebhaberei und es kommt zu nachträglichen Steuernachzahlungen. Beim Ankauf als „Eigennutzer“ wird zwar ein höherer Ankaufspreis gezahlt, dafür kann eine Vermietung ohne Umsatzsteuer erfolgen und dadurch ein höherer Mietzins verlangt werden. Ein weiterer Vorteil ist die Flexibilität bei der Verwertung der Immobilie. Beim Ankauf einer Vorsorgewohnung erhält der Käufer nie den gesamten Steuervorteil vom Verkäufer, somit wäre die Steuernachzahlung bei einer Weiterveräußerung höher als die ursprüngliche Ersparnis (Brutto-Preis „Anleger“ ist höher als der ohne Umsatzsteuer ausgewiesene „Eigennutzer“ Preis). Die steuerlichen Vorteile beim Ankauf als Anleger können sehr attraktiv sein, jedoch kommen diese nur zur

⁵⁴ Vgl. Ehrke-Rabel/Niemann (2014): S. 47 ff.

⁵⁵ Vgl. Jagersberger Steuerberatung (2020)

Geltung, wenn dem Ganzen die fixe Absicht einer zumindest 20-jährigen Vermietung mit positivem Ergebnis zu Grunde liegt.

Die gegenständliche Wohnung wird im Hinblick auf die Flexibilität bei der Verwertung nicht als Anleger- bzw. Vorsorgewohnung erworben.

4.1.2 Kaufvertragsgestaltung

Bei Immobilienkaufverträgen kommt aus Sicht des Käufers der rechtlichen Due Dilligence große Bedeutung zu, welche schon im vorherigen Kapitel durchgeführt wurde. Dabei wurde bereits auf die Eigentumsverhältnisse und eine bereits erfolgte Wohnungseigentumsbegründung zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages eingegangen. Ebenfalls wurde das Thema Gewährleistung bereits thematisiert.

Prinzipiell unterliegt die Gestaltung von Verträgen nach §833 ABGB keiner besonderen Formvorschrift, es gilt das Prinzip der Formfreiheit. Da jedoch die Erlangung des Eigentums an einer Immobilie an die Eintragung im Grundbuch gebunden ist, muss aus Gründen der Rechtssicherheit eine schriftliche Ausfertigung vorliegen. Um die Eintragung im Grundbuch gewährleisten zu können, muss diese schriftliche Ausfertigung gewisse Formvorschriften erfüllen. Hierzu zählt insbesondere die Aufsandungserklärung des Verkäufers, durch welche die Verkäuferin dem Vertragsrichter die Bewilligung zur Einverleibung des Eigentumsrechtes erteilt.⁵⁶

Die Vertragsgestaltung umfasst grundsätzlich die im Folgenden beschriebenen Themenbereiche. Zu Beginn des Vertragstextes werden die Vertragsparteien, in der Regel mit Namen, Adresse und Geburtsdatum, näher bezeichnet. Darauf folgt die Beschreibung des Kaufgegenstandes mit zumindest Angaben zur Grundstücksadresse, Einlagezahl, Katastralgemeinde und Miteigentums- bzw. Wohnungseigentumsanteilen. Üblicherweise wird dem Kaufvertrag auch der aktuelle Grundbuchsatz beigelegt. Zusätzlich muss im Falle von Einträgen im Lastenblatt auf diese hingewiesen werden und der Vertragsverfasser von der Verkäuferin zur Einholung der jeweiligen Löschungsbewilligung beauftragt werden. Nach der Beschreibung des Kaufgegenstandes folgen die Regelungen zum Kaufpreis. Dabei werden die Höhe des Kaufpreises und die Zahlungsmodalitäten geklärt. Zumeist erfolgt die Zahlung über eine treuhändige Abwicklung über einen Treuhänder. Einen weiteren wichtigen Teil im Kaufvertrag bildet das Thema Gewährleistung und Haftung. Durch die Gewährleistungspflicht soll eine ordnungsgemäße Erbringung der geschuldeten Leistung des

⁵⁶ Vgl. Rist, E. (2018): S.19 f.

Verkäufers sichergestellt werden. Das Gewährleistungsrecht ist jedoch dispositiv, d.h. es kann vertraglich davon abgewichen bzw. die Gewährleistung ausgeschlossen werden, was vor allem bei Geschäften wo beide Vertragsparteien Verbraucher sind häufig der Fall ist. In der vorliegenden Arbeit übernahm der Verkäufer ebenfalls keinerlei Gewährleistung. Dieses Risiko wurde in der rechtlichen Due Diligence im vorigen Kapitel bereits thematisiert. In einem weiteren Punkt wird der Stichtag, an dem der Besitz, Genuss und Gefahr am Kaufobjekt auf den Käufer übergehen, und der Übergabeort definiert. Des Weiteren können noch unterschiedliche vertragliche Nebenabreden im Vertrag vereinbart werden. Ein Beispiel wäre die Vereinbarung eines Reuergelds gemäß §909ff ABGB zur Sicherstellung der Erfüllung des Vertrages.^{57 58}

Zusammenfassend kann man sagen, dass es aus Sicht des Käufers während der Kaufvertragsverhandlung entscheidend ist, so viele Risiken wie möglich der Sphäre des Verkäufers zuzuordnen. Im Zuge dessen muss auch auf das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) hingewiesen werden, welches unterschiedliche Formen von unzulässigen Vertragsbestimmungen in Verbraucherverträgen festlegt.⁵⁹

4.1.3 Finanzierung

Im Zuge von Immobilienfinanzierungen bieten sich eine Vielzahl unterschiedlicher Finanzierungsformen an. Auf der einen Seite befindet sich die traditionelle Fremdfinanzierung durch ein Bankinstitut, einen Immobilienfonds oder privaten Investor, auf der anderen Seite innovative Finanzierungsinstrumente wie Mezzanine, Joint Venture oder Private Equity Finanzierungen.⁶⁰

Die derzeit häufigste verwendete Form stellt der projektbezogene Immobilienkredit dar. Bei der Projektfinanzierung erfolgt die Rückzahlung des durch den Kredit gewährten Fremdkapitals inklusive Zinsaufwand ausschließlich aus den Erträgen des betroffenen Investitionsprojekts. Als Sicherheiten dienen im Wesentlichen die bereits vorhandenen und durch den Kapitaleinsatz zusätzlich geschaffenen Immobilienaktiva. Die Beurteilung einer Finanzierung und die damit verbundene Krediteinräumung zielt vordergründig auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes ab. Es erfolgt so gut wie keine Einbeziehung der Bonität der hinter dem Projekt stehenden Unternehmens-

⁵⁷ Vgl. Rist, E. (2018): S.21 ff.

⁵⁸ Kaufvertrag der gegenständlichen Wohnung

⁵⁹ Vgl. Hackl-Miheljok et al. (2004): S.52

⁶⁰ Vgl. Kreuzmann K. (2018): S.15

bzw. Eigentümerstruktur. Der benötigte Eigenmittelanteil variiert situationsbedingt, als grober Richtwert können ca. 20% der GIK angenommen werden.⁶¹

Aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ist ein Vergleich der Gesamtkapitalrentabilität mit dem Fremdkapitalzinssatz unumgänglich. Liegt die Gesamtkapitalrentabilität des Projektes über dem Fremdkapitalzinssatz, kann die Rentabilität des eingesetzten Eigenkapitals gesteigert werden. Diesen Effekt zur Steigerung der Eigenkapitalrendite einer Investition durch einen größeren Einsatz von Fremdkapital nennt man „Leverage Effekt“ (englisch *leverage* steht für „Hebelwirkung“). Da man bei Immobilienprojekten, vor allem bei derzeitigem Zinsniveau, von einer höheren Gesamtkapitalrentabilität ausgehen kann, sollte ein Investor versuchen den Eigenmittelanteil möglichst gering zu halten. Den bestehenden Anreizen einer Erhöhung des Verschuldungsgrads stehen jedoch schon auch Risiken gegenüber. Geringe Variationen der Fremdkapitalzinsen oder Gesamtkapitalrentabilität des Projektes führen bei steigendem Verschuldungsgrad auch zu sehr starken Veränderungen der Eigenkapitalrentabilität. Sollte die Gesamtkapitalrendite überhaupt unter dem Fremdkapitalzinssatz rutschen, wäre es sinnvoller gewesen das eingesetzte Eigenkapital zum Fremdkapitalzinssatz angelegt zu haben (z.B. durch eine Wertpapieranlage).⁶²

Beim gegenständlichen Projekt geht man laut Tab. 3.2 von einer Gesamtkapitalrentabilität von zumindest 10% und Fremdkapitalzinsen von nur ca. 2% aus. Da die Risiken bei Erhöhung des Verschuldungsgrads als relativ gering eingeschätzt werden, wird versucht den Eigenmittelanteil möglichst gering zu halten um die Eigenkapitalrentabilität zu erhöhen. Der tragbare Ankaufspreis der Wohnung laut Tab 3.2 wird beim Ankauf sogar um 14.000€ unterschritten, was bei dem marktüblichen angenommenen Verwertungserlös zu einer Gesamtkapitalrendite von 15,7% führt. Durch die Verhandlung mit unterschiedlichen Bankinstituten kann für das vorliegende Projekt ein projektbezogener Immobilienkredit mit einem Fremdmittelanteil von sogar 90% erzielt werden. Bei GIK von 365.000€, davon 36.500€ Eigenmittel und einem projektierten Gewinn von 56.000€ ergibt dies eine Eigenkapitalrendite von ca. 150%. Die abschließende und tatsächlich erzielte Rentabilität wird am Ende der Arbeit dargestellt und anderen Immobilieninvestments gegenübergestellt.

⁶¹ Vgl. Kreuzmann K. (2018): S.56 ff.

⁶² Vgl. Siepe W. (2019): S.78 ff.

4.2 Planungsphase

Das gegenständliche Objekt befindet sich zum Zeitpunkt des Ankaufs im Zustand eines Edelrohbaus, viele Planungsthemen sind deshalb bereits entschieden und unveränderbar. Dazu gehören die Lage der Schächte und somit mögliche Positionen für die Nassräume und Küche, die tragenden Wände und dadurch Einschränkungen in der Raumaufteilung, das Verhältnis der Freifläche zur Nutzfläche, die Raumhöhe und auch die Fassade mit allen ihren Elementen wie Fenstertüren und Fenster.

Da sich die Arbeit mit dem Ankauf nicht fertig gestellter Immobilien beschäftigt, sind diese Planungseinschränkungen, unabhängig vom Objekt, immer gegeben. Die bei einer normalen Projektentwicklung üblicherweise definierten Planungsvorgaben an den Architekten in Form eines Pflichtenhefts bzw. Raum- und Funktionsprogramms können hier trotzdem zur Anwendung kommen. Ist der Projektablauf eines klassischen Wohnhausneubaus vom Grundstückserwerb mit anschließender Entwicklung eines Pflichtenheftes als Planungsvorgabe für den Architekten gekennzeichnet, wird bei vorliegendem Beispiel bereits vor dem Ankauf der Immobilie ein Raum- und Funktionsprogramm erstellt. Anhand dieser Anforderungen können unpassende Objekte, welche sich nicht mehr in die gewünschte Richtung entwickeln lassen, schnell aussortiert werden. Die Entwicklung des Raum- und Funktionsprogramms ist üblicherweise stark von der exakten Örtlichkeit des zu planenden Wohnhausneubaus beeinflusst und wird unter anderem durch eine Marktanalyse der späteren potentiellen Käufer bekräftigt. Somit ist eine vorab durchgeführte Marktanalyse und ein daraus entwickeltes Raum- und Funktionsprogramm nur für eine exakt definierte Mikrolage sinnvoll. Für das gegenständliche Investment wurde solch eine Mikrolage definiert – Naherholungsgebiet Kreuzbergl im 12. Bezirk von Klagenfurt am Wörthersee – sodass eine Marktanalyse und Definition eines Raum- und Funktionsprogramms gut umsetzbar sind.

4.2.1 Marktuntersuchung und Zielgruppenanalyse

Das Kreuzbergl liegt im teuersten Bezirk und ist die beliebteste Wohngegend in Klagenfurt. Das Gebiet besticht durch die zumeist sehr ruhige, erhöhte Aussichtslage. Die unmittelbare Nähe zum Wörthersee, der Alpen-Adria Universität und dem Europapark sind weitere große Pluspunkte. Auf Grund der zusätzlich wenigen freien Bauplätze in diesem Gebiet, sind Wohnungen in dieser Lage noch begehrter und sehr teuer. Die Käuferschicht kann als relativ wohlhabend bezeichnet werden, mit hohen Ansprüchen an Ausstattung und Komfort. Umliegende Projekte bestechen deshalb

durch eine höhere Planungs-, Ausführungs- und Ausstattungsqualität als durchschnittliche Projekte über ganz Klagenfurt gesehen. Die in der folgenden Abbildung dargestellte Zielgruppendefinition stellt die ermittelten potentiellen Käufer dar, welche in weiterer Folge durch das entwickelte Raum- und Funktionsprogramm bedient werden sollen.

Zielgruppe



Familien und Jungfamilien

- Berufstätig (Ärzte, Personen in Managerposition)
- Verheiratet
- Viel Arbeit, geringe Freizeit
- Wollen schnell im Grünen und in der Arbeit sein
- Gute Anbindung an die Öffis ist wichtig
- Gute Umgebung für Kinder schaffen
- Infrastruktur mit Schule & Kindergarten wichtig
- Aktive Freizeitgestaltung (Sport)
- 4-Zimmer Wohnung

Junge Paare

- Zwischen 30 & 40 Jahren
- Karriereorientiert, wollen schönes Leben
- Viel Zeit im Job, wollen Freizeitaktivitäten vor der Haustüre haben
- Haben gerne Gäste
- Gute Anbindung an die Öffis ist wichtig
- Infrastruktur wichtig
- Prestige der Lage wichtig
- 3-Zimmer Wohnung

Paar 50+ mit erwachsenen Kindern

- Verheiratet, wohlhabend
- Kinder, bereits erwachsen, leben & studieren in Wien
- Wollen es zentral & grün
- Prestige der Lage wichtig
- Gute Anbindung ist wichtig
- Möglicherweise nur Ferienwohnung
- Schätzen das Leben am Wörthersee im Sommer
- Große 3 oder 4-Zimmer Wohnung

Abb.4.1: Zielgruppenanalyse Wohnung Kreuzbergl⁶³

4.2.2 Raum- und Funktionsprogramm

Die Zielsetzung bei der Entwicklung eines Raum- und Funktionsprogramms ist die Verwirklichung eines Optimums an architektonischer und ökologischer Qualität, verbunden mit hoher Wohnwertigkeit.⁶⁴ Dabei wird neben grundsätzlichen Vorgaben zu den Allgemeinflächen auf die Raumaufteilung, die einzelnen Räume und auch auf Themen wie Freiflächen und Belichtung eingegangen. Das Raum- und Funktionsprogramm wurde für die im vorigen Kapitel definierten Zielgruppen bereits bei der Suche nach der passenden Wohnung als Checkliste verwendet. Tabelle 4.1 stellt das Raum- und Funktionsprogramm für 3-Zimmer (Typ M) und 4-Zimmer (Typ L) Wohnungen dar. Anhand dieser Tabelle wurde versucht eine Wohnung zu finden, welche so viele Vorgaben wie möglich erfüllt und/oder eine Planung in Richtung der Vorgaben ermöglicht. Mit der gegenständlichen Wohnung konnten sämtliche Kriterien erfüllt werden.

⁶³ Eigene Darstellung, Bilder © ValueOne, 2019

⁶⁴ Pech M. (2018): S.23

Raum- und Funktionsprogramm "Projekt Kreuzberg!"

| Allgemeinbereiche | Nutzfläche | Anzahl | Merkmal/Aufgabe/Anmerkung |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum | | | Großzügiger Raum mit Platz für je 2 Fahrrädern je Wohneinheit. Barrierefrei zugänglich. In der Nähe des Eingangs. |
| Stellplätze | | | Für Wohnungen Typ M: 1 STP, Typ L: 2 STP ; Stellplatzbreite mind. 2,50 m |
| Müllräume | | | im erforderlichen Ausmaß vorhanden |
| Allgemein | | | Gesamtes Haus barrierefrei erschlossen, Ökologische Baumaterialien, Niedrigenergiehaus |
| Wohnbereiche Typ M - 3 Zimmer | | | je Wohneinheit sind folgende Räume unterzubringen |
| Abstellraum | | 1 | Platz für Waschmaschine und Trockner vorhanden |
| Schlafzimmer | | 2 | Planung flexibel, dass ein Zimmer zum Wohnbereich dazugegeben werden kann und nur noch 1 Schlafzimmer verbleibt; Abmessungen max. 1:1,5 (nicht schlauchartig) |
| Wohnküche (Küche/Wohnzimmer) | | 1 | Wohnen/Essen/Kochen. Sollte nach Möglichkeit auch trennbar (in Küche und separaten Ess- und Wohnbereich) möglich sein. |
| Badezimmer | | 1 | Platz für 2 Waschtische, Badewanne oder Dusche, Waschmaschine und Handtuchheizkörper; mit Tageslicht |
| Toilette | | 1 | Platz für kleines Handwaschbecken |
| Vorraum | | 1 | Platz für Schrank, aber nicht zu groß und m ² Verlust |
| Balkon/Terrasse in m ² | min. 10 m ² | 1 | Tiefe mindestens 2 Meter! |
| Kellerabteil in m ² | min. 4 m ² | 1 | |
| Wohnbereiche Typ L - 4 Zimmer | | | je Wohneinheit sind folgende Räume unterzubringen |
| Abstellraum | | 1 | Platz für Waschmaschine und Trockner vorhanden |
| Schlafzimmer | | 3 | Planung flexibel, dass ein Zimmer zum Wohnbereich dazugegeben werden kann und nur noch 2 Schlafzimmer verbleiben; Abmessungen max. 1:1,5 (nicht schlauchartig) |
| Wohnküche | | 1 | Wohnen/Essen/Kochen. Sollte nach Möglichkeit auch trennbar (in Küche und separaten Ess- und Wohnbereich) möglich sein. |
| Badezimmer | | 2 | Großes Badezimmer: Platz für 2 Waschtische, Badewanne oder Dusche, Waschmaschine und Handtuchheizkörper; Kleines Badezimmer: Platz für Waschtisch, Dusche und Handtuchheizkörper; mit Tageslicht |
| Toilette | | 2 | falls separates WC -> Platz für kleines Handwaschbecken |
| Vorraum | | 1 | Platz für Schrank, aber nicht zu groß und m ² Verlust |
| Balkon/Terrasse in m ² | min. 15 m ² | 1 | Tiefe mindestens 2 Meter! |
| Kellerabteil in m ² | min. 6 m ² | 1 | |
| Wohnungsgröße | | | schwerpunktmäßig |
| Typ M | ca. 70 m ² - 100 m ² | | |
| Typ L | ab 100 m ² | | |
| Kennzahlen | | | |
| lichte Raumhöhe | min. 2.60 m | | |

Tab.4.1: Raum- und Funktionsprogramm „Projekt Kreuzberg!“

4.2.3 Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Der Entwicklung einer Bau- und Ausstattungsbeschreibung kommt große Bedeutung zu. Sie definiert den Standard bei der Ausführung und die Qualität der Ausstattung. Auf Grund der Lage des Objektes und potentiellen Zielgruppen wurde eine luxuriöse Ausstattung gewählt, welche über der derzeitigen Standardqualität umliegender Projekte liegt. Dem Anhang .1 kann die Bau- und Ausstattungsbeschreibung für das Objekt „Pichler-Mandorf-Straße“ entnommen werden.

4.2.4 Grundrissgestaltung

Ein durchdachter Grundriss und eine gute Raumaufteilung beeinflussen die Weiterverwertung einer Immobilie maßgeblich. Die Bedürfnisse und Wünsche unterscheiden sich je nach Zielgruppe, somit muss durch eine geschickte Grundrissplanung versucht werden möglichst viele potentielle Kunden bedienen zu können.

Abbildung 4.2 stellt den fertig geplanten Grundriss der Wohnung dar. Dabei war es in erster Linie wichtig, eine Wohnung zu schaffen in der alle Zimmer zentral begehbar sind. Es wurden 3 Schlafzimmer und ein zusätzlicher Schrankraum konzipiert, welcher bei Bedarf auch wieder weggenommen werden kann um ein noch größeres Wohnzimmer zu erhalten. Die 3 Schlafzimmer weisen eine Nutzfläche zwischen 10,5 und 12,6 m² auf. Vor allem die beiden größeren Zimmer wurden so konzipiert, dass sie als Hauptschlafzimmer fungieren können, je nachdem ob dieses lieber nach Norden oder nach Süden ausgerichtet sein soll. Die Küche liegt getrennt vom Wohn- und Essbereich in einem eigenen Raum, durch den großen Durchgang entsteht zugleich ein offenes Gefühl. Die Bäder sind mit Badewanne bzw. Dusche und auch jeweils einem WC ausgestattet. Sie zeichnen sich ebenfalls durch eine natürliche Belichtung und dadurch auch Lüftung aus. Die Freiflächen unterteilen sich in einen Hauptbalkon mit 2,50 Tiefe und einen schmälere Nebenbalkon. Zusätzlich gibt es noch einen Zugangsbereich, durch welchen ein Hausgefühl entsteht.

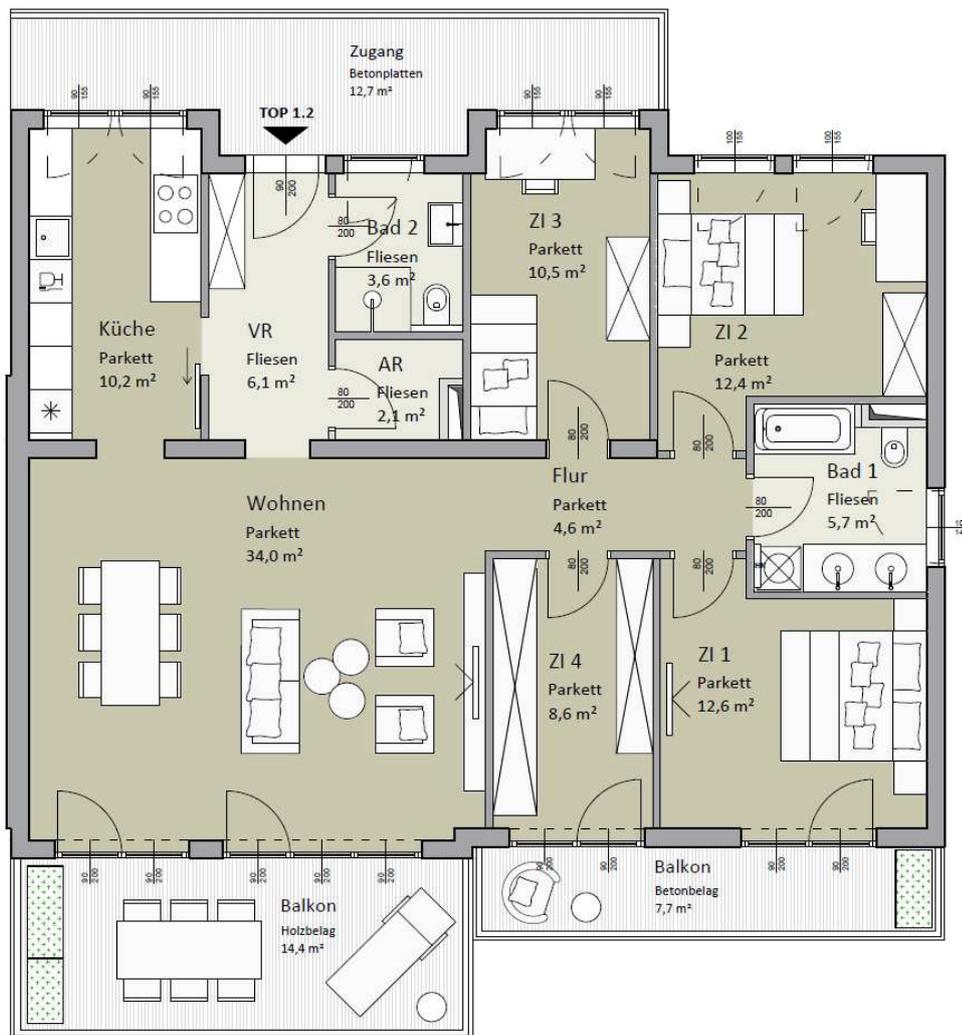


Abb.4.2: Grundriss Pichler-Mandorf-Straße

Exkurs: Kostenplanung

Die nächste Phase in der Kostenplanung ist die *Kostenberechnung*, welche in Tabelle 4.2 dargestellt ist. Sie benötigt eine genaue Objektbeschreibung, Qualitätsangaben und bereits Elementmengen. Die Berechnung erfolgt mit der Leistungsgruppenmethode bis zur 3. Ebene der Kostengliederung. Bei der Leistungsgruppenmethode werden durch Baukostenkennwerte und konkrete Mengen, sofern diese schon feststehen, die Leistungs- und/oder Unterleistungsgruppen, und damit die Bauwerkskosten berechnet. Gibt es keine definierten Mengen, wird weiterhin mit Pauschalen gearbeitet. Die Genauigkeit sollte nur mehr mit +/- 4-5% abweichen.⁶⁵

Im Vergleich zur *Kostenschätzung* ergibt sich für die Errichtungskosten (GIK ohne Kostengruppe 0) eine Abweichung von nur +0,3%. Die Bauwerkskosten (Kostengruppe 2-4) liegen dabei 8% über der Kostenschätzung, hingegen fließen bereits die realen und niedrigeren Finanzierungskosten in die *Kostenberechnung* mit ein, womit es zu dem Ausgleich der beiden Kostenplanungen kommt. In Kostengruppe 0 fließt der reale Kaufpreis der Immobilie bereits ebenfalls mit ein, sodass die GIK um 3,6% niedriger sind als in der *Kostenschätzung* vor Ankauf der Wohnung. Es ist hier noch anzumerken, dass im Bereich der Planungsleistungen (Kostengruppe 7) im gegenständlichen Beispiel keine Kosten angenommen werden, da der geringe Planungsaufwand selbst und „privat“ übernommen wird. Für die Beurteilung der Rentabilität im Vergleich mit anderen Investitionsformen in Kapitel 7 dieser Arbeit muss dieser Bereich in einer realistischen Größenordnung angesetzt werden, da bei gewerblicher Umsetzung in der Errichtungsgesellschaft Kosten für Mitarbeiter oder eigene Arbeitsleistung anfallen.

⁶⁵ Vgl. Hartl I. (2018): S.19

| Projekt Pichler-Mandorf-Straße | Budget | Menge m ² /m ² /ST/h | Preis m ² /m ² /ST/h | % der GIK | ANMERKUNGEN |
|------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|
| 00.02.01 Erwerb Grund | 282.000 | | | 79,26% | |
| 00.02 Grunderwerb | 282.000 | | | 79,26% | |
| 00.06.00 Notariatsgebühren - Allgemein | 4.230 | | | 1,19% | |
| 00.06 Notariatsgebühren | 4.230 | | | 1,19% | |
| 00.08.00 Grunderwerbsteuer (3,5% der Grundstückskosten) | 9.870 | | | 2,77% | |
| 00.08.01 Eintragung (1,1% der Grundstückskosten) | 3.102 | | | 0,87% | |
| 00.08 Grunderwerbsteuer + Eintragung (4,6% d. Grundstückskosten) | 12.972 | | | 3,65% | |
| 00 GRUND | 299.202 | | | 84,10% | |
| 02.02.00 Abbrucharbeiten Wände | 1.200 | 12,00 | 100,00 | 0,34% | Abbruch Zwischenwände |
| 02.02 Abbrucharbeiten | 1.200 | | | 0,34% | |
| 02.08.00 Maurerarbeiten - Allgemein | 675 | 15,00 | 45,00 | 0,19% | Zwischenwand Mauerwerk |
| 02.08 Maurerarbeiten | 675 | | | 0,19% | |
| 02.10.00 Verputzarbeiten - Wand | 700 | 40,00 | 17,50 | 0,20% | Putzarbeiten Wand |
| 02.10.01 Verputzarbeiten - Decke | 110 | 10,00 | 11,00 | 0,03% | Putzarbeiten Decke |
| 02.10 Verputzarbeiten | 810 | | | 0,03% | |
| 02.11.00 Estricharbeiten - Allgemein | 900 | 45,00 | 20,00 | 0,25% | Gefälleestrich Dusche, Ausbesserungen Heizestrich |
| 02.11 Estricharbeiten | 900 | | | 0,25% | |
| 02 BAUWERK - ROHBAU | 3.585 | | | 1,01% | |
| 03.03.05 Fussbodenheizungen | 1.500 | 1,00 | 1.500,00 | 0,42% | Einzelraumregelung SMART HOME pauschal |
| 03.03 Wärmeversorgungsanlagen | 1.500 | | | 0,42% | |
| 03.06.00 Sanitäranlagen - Allgemein | 2.400 | 30,00 | 80,00 | 0,67% | Montagekosten Monteur |
| 03.06.02 Abwasseranlagen | 800 | 1,00 | 800,00 | 0,22% | WCs inkl. Zubehör pauschal |
| 03.06.05 Einrichtungsgegenstände, Feinarmaturen | 3.000 | 1,00 | 3.000,00 | 0,84% | Bäder Einrichtungsgegenstände pauschal |
| 03.06.08 Kunststoffrohre und Zubehör | 300 | 1,00 | 300,00 | 0,08% | Zubehör (Ventile, Siphons etc.) pauschal |
| 03.06 Sanitäranlagen | 6.500 | | | 1,83% | |
| 03.07.00 Mess-, Steuer- und Regelungstechnik - Allgemein | 850 | 1,00 | 850,00 | 0,24% | Raumthermostate SMART HOME pauschal |
| 03.07 Mess-, Steuer- und Regelungstechnik | 850 | | | 0,24% | |
| 03.37.00 Elektrotechnik - Beleuchtung - Allgemein | 850 | 1,00 | 850,00 | 0,24% | Lichtschalter, Leitungen etc. pauschal |
| 03.37 Elektrotechnik - Beleuchtung | 850 | | | 0,24% | |
| 03.38.00 Elektrotechnik - Schwachstrom - Allgemein | 850 | 1,00 | 850,00 | 0,24% | Steckdosen, Leitungen etc. pauschal |
| 03.38 Elektrotechnik - Schwachstrom | 850 | | | 0,24% | |
| 03 BAUWERK - TECHNIK | 10.550 | | | 2,97% | |
| 04.24.00 Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten | 5.400 | 45,00 | 120,00 | 1,52% | Fliesenlegen inkl. Material, Fensterbänke Bad, Spiegel |
| 04.24 Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten | 5.400 | | | 1,52% | |
| 04.37.00 Tischlerarbeiten - Allgemein | 850 | 1,00 | 850,00 | 0,24% | Unterbau für Waschtisch |
| 04.37 Tischlerarbeiten | 850 | | | 0,24% | |
| 04.38.00 Holzfussböden - Allgemein | 6.500 | 130,00 | 50,00 | 1,83% | Parkettboden innen, Terrassenbelag außen |
| 04.38 Holzfussböden | 6.500 | | | 1,83% | |
| 04.43.00 Türsysteme (Elemente) - Allgemein | 6.400 | 8,00 | 800,00 | 1,80% | Innentüren |
| 04.43 Türsysteme (Elemente) | 6.400 | | | 1,80% | |
| 04.47.00 Tapeziererarbeiten - Allgemein | 1.800 | 300,00 | 6,00 | 0,51% | Malerarbeiten |
| 04.47 Tapeziererarbeiten | 1.800 | | | 0,51% | |
| 04.58.00 Sonnenschutz - Allgemein | 4.500 | 1,00 | 4.500,00 | 1,26% | Raffstore inkl. Aktoren SMART HOME pauschal |
| 04.58 Sonnenschutz | 4.500 | | | 1,26% | |
| 04 BAUWERK - AUSBAU | 25.450 | | | 7,15% | |
| 08.11.01 Laufende Gebühren Gesamt | 3.000 | 12,00 | 250,00 | 0,84% | Betriebskosten für 12 Monate |
| 08.11.02 Laufende Gebühren (Strom) | 600 | 12,00 | 50,00 | 0,17% | Stromkosten für 12 Monate |
| 08.11 Anschlussgebühren | 3.600 | | | 1,01% | |
| 08.20.01 Haushaltsversicherung | 300 | 12,00 | 25,00 | 0,08% | Haftpflichtversicherung für 12 Monate |
| 08.20 Versicherungen | 300 | | | 0,08% | |
| 08 NEBENKOSTEN | 3.900 | | | 1,10% | |
| 09.01.01 Allgemeine Massnahmen | 1.979 | 1,00 | 1.979,25 | 0,56% | 5% der KB 2-4 |
| 09.01 Allgemeine Massnahmen | 1.979 | | | 0,56% | |
| 09 RESERVEN | 1.979 | | | 0,56% | |
| 10.51.01 Vermittlungsgebühren | 879 | 1,00 | 878,75 | 0,25% | 0,2% vom Verwertungserlös geschätzt |
| 10.51 Vermittlungsgebühren | 879 | | | 0,25% | |
| 10 VERMARKTUNG | 879 | | | 0,25% | |
| 11.10.01 Bearbeitungsgebühr | 2.628 | | | 0,74% | 0,8% der Finanzierungssumme |
| 11.10.02 Kosten der Zinsen | 3.000 | | | 0,84% | Zinsen Kredit 12 Monate |
| 11.10.03 Kosten der Besicherung | 3.942 | | | 1,11% | 1,2% der Finanzierungssumme |
| 11.10.04 Schätzgebühr | 657 | | | 0,18% | 0,2% der Finanzierungssumme |
| 11.10 Errichtungskredit | 10.227 | | | 2,87% | |
| 11 FINANZIERUNG | 10.227 | | | 2,87% | |
| GIK Netto | 355.772 | | | 100,00% | |
| Ust-pflichtige GIK | 50.573 | | | | |
| Anteil an Gesamt GIK | 14,22% | | | | |
| Ust | 10.115 | | | | |
| GIK Brutto | 365.887 | | | | |

Tab.4.2: Kostenberechnung - Gesamtinvestitionskosten

5 Ausschreibung, Vergabe und Baudurchführung

Das Ausschreiben einer gewünschten Leistung bedeutet die technischen, rechtlichen, qualitativen und quantitativen notwendigen Informationen für die Bieterin darzustellen. Die Informationen müssen umfassend und eindeutig sein, da diese Unterlagen die Basis des später einzugehenden Vertragsverhältnis bilden. Aufbauend auf diesen Unterlagen kann eine Vergabe der Bauleistungen erfolgen.⁶⁶

5.1 Leistungsbeschreibung

Bei der Leistungsbeschreibung unterscheidet man zwischen zwei Arten:

1. Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis
2. Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm

Beim gegenständlichen Bauvorhaben wurden die Leistungen mittels eines Leistungsverzeichnisses ausgeschrieben. Dabei werden die einzelnen geforderten Teilleistungen festgelegt und in verschiedene Bereiche mit einem hierarchischen Aufbau untergliedert. Diese Hierarchieebenen beinhalten unterschiedliche Leistungsbereiche und Teilleistungsbereiche. Dadurch entsteht ein durchnummerierter tabellarischer Aufbau. Abbildung 5.1 stellt eine Position aus dem Leistungsverzeichnis dar. Die Positions-Laufnummer stellt die einzelnen Hierarchieebenen dar. In diesem Fall wird der Leistungsbereich „Bodenlegerarbeiten“ (Nummer 38) mit dem Teilleistungsbereich „Fertigparkett Boden“ (Nummer 38.16) und der Teilleistung „Sockelleiste zu Lärchen-diele – massiv“ (Nummer 38.16.02) dargestellt. Die meisten Positionen eines Leistungsverzeichnisses sind sogenannte „Normalpositionen“, welche durch die im professionellen Bereich eingesetzten Softwarelösungen bereits vorab definiert wurden, da sie voraussichtlich nahezu immer auszuführende Leistungen beschreiben. Weiters gibt es noch „Eventualpositionen (E)“, sind nur auf besonderen Wunsch des Bestellers auszuführen und werden bei der Errechnung des Angebotspreises nicht berücksichtigt, „Wahlpositionen (W)“, stellen Teile einer anzubietenden Variante der Ausführung dar und fließen in eine zusätzlich ausgewiesene Variantenangebotssumme ein, und „frei“ formulierte Positionen, sogenannte „Z-Positionen“. Der Zusatz „Z“ in Abbildung 4.3 weist somit so eine Position aus. Darauf folgt der Kurz- und Langtext der Position zur Beschreibung der Leistung, gefolgt von der anzubietenden Menge, dem Einheitspreis (EP) und Positionspreis (PP). Der EP wird dabei in einen Lohnanteil (LO) und

⁶⁶ Vgl. Busch /Rösel (2008): S.21

„Sonstiges“ (SO) unterteilt. Unter „Sonstiges“ versteht man die Stoffkosten und sämtliche damit verbundenen Kosten.⁶⁷

| | | |
|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 38.16.02 | Z | Sockelleiste zu Lärchendiele - massiv Lieferr und fixfertiges Einbauen von Fußbodenleisten in einfacher Ausführung passend zum Bodenbelag (Pos. 38.16.01). |
| | | Material: Lärche massiv Höhe: ca. 6cm Profil: SR58 oder Glw. |
| | | Die Leisten sind in den Ecken auf Gehrung zu schneiden. |
| | | Angebotenes Erzeugnis: |
| | | LO |
| | | SO |
| | | <hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> |
| | | EP PP |
| | 80,00 M1 | |

Abb.5.1: Auszug aus dem Leistungsverzeichnis – Leistungsbereich „Bodenlegerarbeiten“

Je umfassender die Leistungsbeschreibung, und exakter und eindeutiger die Definition der einzelnen Leistungen im Zuge des Bauvorhabens ist, desto bessere Ergebnisse können im Zuge des Soll-Ist-Vergleichs zwischen Vergabe der Bauleistungen und tatsächlichen Errichtungskosten erzielt werden. Sämtliche nicht geregelte Teilleistungen können während der Bauzeit zu großen Konflikten und hohen Nachträgen der Auftragnehmerin (AN) führen. Das Nachtragsmanagement, darunter wird der Umgang mit nachträglichen Änderungen des vertraglich geschuldeten Bausolls verstanden, nimmt einen immer größer werdenden Stellenwert ein. So ist es nicht unüblich, dass Baufirmen die ausgeschriebenen Bauleistungen zu niedrigeren Preisen als in der eigenen Kalkulation anbieten um den Zuschlag zu erhalten, wohlwissend, dass sie ihre Kosten zuzüglich des angestrebten Gewinns durch ein gutes Nachtragsmanagement decken bzw. erzielen können. Dies unterstreicht die Wichtigkeit einer makellosen Ausschreibung um eine ausreichende Kostensicherheit schon bei Vergabe der Bauleistungen zu erhalten.

Die Vergabe- und Vertragsunterlagen bestehen neben den Leistungsbeschreibungen an erster Stelle noch aus den folgenden Vertragsbestandteilen, wobei die Rangfolge bei Widersprüchen im Vertrag in nachfolgender Reihenfolge nacheinander gilt:⁶⁸

- Besondere Vertragsbedingungen – rechtlich
- etwaige Zusätzliche Vertragsbedingungen – rechtlich

⁶⁷ Vgl. Bammer M. (2012)

⁶⁸ Vgl. Busch /Rösel (2008): S.21 ff.

- etwaige Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen
- die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen
- die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen
 - rechtlich

Auch bei diesen Vertragsunterlagen sind umfassende und eindeutige Informationen entscheidend um spätere Konflikte und Mehrkosten zu verhindern.

5.2 Vergabe der Bauleistungen

Es können prinzipiell eine Vielzahl von unterschiedlichen Vergabearten im Zuge eines Bauvorhabens zur Anwendung kommen. Dies beginnt schon in der Planungsphase, wo einzelne Leistungen an spezialisierte Planer einzeln vergeben werden können, oder aber auch gebündelt an nur einen Vertragspartner in Form eines Generalplaners. In Hinblick auf die Vorgehensweise der gegenständlichen Immobilie wird in Folge jedoch ausschließlich auf die Charakteristika der Vergabe der Bauleistungen eingegangen. Betrachtet man lediglich die Bauphase, wird im Prinzip zwischen zwei Arten der Vergabe unterschieden:⁶⁹

- Vergabe an Generalunternehmer (GU)
- Einzelvergabe der einzelnen Gewerke

Bei der Vergabe an einen Generalunternehmer schließt der Auftraggeber, bezogen auf die Bauausführungsseite, lediglich einen Vertrag ab. Sämtliche für die Bauausführung notwendigen Bauleistungen werden auf der Ebene des Generalunternehmers und damit in einer (juristischen) Person gebündelt. Der große Vorteil dieser Bündelwirkung auf einer Ebene ist, dass es der Auftraggeber ausschließlich mit einem Vertragspartner zu tun hat. Dadurch werden einerseits die Vertragsgestaltung erleichtert, andererseits kann der Auftraggeber seine Rechte während und auch nach der Bauausführung besser und einfacher verfolgen. Der Generalunternehmer trägt auch das sogenannte „Behinderungsrisiko“: Wenn sich zum Beispiel auf Grund einer verspäteten Fertigstellung der Leistung des nachbeauftragten Zimmermanns sich weitere Nachfolgewerke verzögern, hat dies keinen Einfluss auf den zwischen Auftraggeber und Generalunternehmer vereinbarten Fertigstellungstermin. Wird dieser überschritten, liegt das Verschulden in der Sphäre des Generalunternehmers und dieser

⁶⁹ Vgl. Lederer M. (2008): S.295

ist dem AG gegenüber schadenersatzpflichtig.⁷⁰ Das ABGB definiert dies folgendermaßen: „*Wer einem andern zu einer Leistung verpflichtet ist, haftet ihm für das Verschulden seines gesetzlichen Vertreters sowie der Personen, deren er sich zur Erfüllung bedient, wie für sein eigenes.*“⁷¹ Der Generalunternehmer trägt die Gesamtverantwortung für alle ihm übertragenen Einzelgewerke und hat für sämtliche Mängel und Schäden einzustehen, da er den Herstellungsprozess richtig überwachen hätte müssen. Damit ist der AG auch nicht dem Risiko ausgesetzt, sich wegen seiner vertraglichen Ansprüche an den falschen Vertragspartner zu wenden und geht auch Rechtsstreitigkeiten in Bezug auf die Zuständigkeit bei Gewährleistungsthemen sich überschneidender Gewerke aus dem Weg.⁷²

Bei der Einzelvergabe schließt der Auftraggeber für unterschiedliche Einzelgewerke mehrere Verträge mit unterschiedlichen Auftragnehmern. Dies kann nur für die umfangreicheren Gewerke Gebäudetechnik und Elektroinstallationen erfolgen, in diesem Fall würden die restlichen Ausbaurbeiten vom Baumeister durchgeführt werden, jedoch auch bis ins kleinste Detail aufgelöst werden. Da es bei zu vielen einzelnen Verträgen jedoch irgendwann zu komplex wird, wird die zuvor beschriebene Variante am häufigsten angewendet. Der erste große Vorteil der Einzelvergabe liegt in der Verringerung der Baukosten. Einerseits können durch das Einholen mehrerer Angebote zu den einzelnen Gewerken (fast) immer bessere Preise als über einen Generalunternehmer erzielt werden, andererseits verrechnet der Generalunternehmer für die Koordinationsleistung auf der Baustelle einen entsprechenden Zuschlag auf die Subunternehmerpreise. Derzeit werden im Durchschnitt dafür circa 15% veranschlagt. Als weiterer Vorteil besteht bei Einzelvergabe kein auftraggeberseitiges Konzentrationsrisiko. Fallen einzelne Auftragnehmer aus, ist nicht sofort die ganze Bauausführung gefährdet. Bei der Vergabe an einen GU hätte der Auftraggeber kein Vertragsverhältnis mit den restlichen Nachunternehmern und die gesamte Baustelle würde zum Stillstand kommen.⁷³

Die Frage die sich stellt ist, ob es eine Vergabe- und Vertragsart gibt, welche für die gegenständliche Projektentwicklungsform besonders geeignet ist und die speziellen Risiken beim Bauen im Bestand bestmöglich regelt. In der Literatur geht man davon aus, dass dies ausschließlich einzelfallbezogen entschieden werden kann. Die

⁷⁰ Vgl. Lederer M. (2008): S.299 f.

⁷¹ § 1313a ABGB

⁷² Vgl. Lederer M. (2008): S.301

⁷³ Ebd.

Komplexität aus der Verknüpfung der individuellen Leistungs- und Vergütungsrisiken mit den unterschiedlichen Vertragsarten (Globalpauschalvertrag, Detailpauschalvertrag, Einheitspreisvertrag) lässt keine allgemeine Empfehlung zu. Eine verallgemeinerte Schlussfolgerung auf Grund der besonderen Anforderungen beim Bauen im Bestand schließt zumindest eine funktionale Leistungsbeschreibung auf Pauschalpreisbasis aus. Die oftmals nicht ausreichende Planungstiefe ist mit erheblichen Vergütungsrisiken verbunden. Fehleinschätzungen bei der Bestandsanalyse können nachträglich zu erheblichen Mehrkosten für den Auftraggeber führen. Der Projekterfolg ist wesentlich abhängig von einer optimalen Einschätzung des Bestands, das Know-How befindet sich hierfür in der Regel nicht auf der Seite eines Generalunternehmers, sondern auf der Ebene der fachspezifischen Einzelunternehmungen. Dies lässt somit eine Einzelvergabe oder eine Vergabe an einen Generalunternehmer mit einem Partneringmodell (vom AG benannte oder gemeinsam ausgewählte Nachunternehmer) als zu empfehlende Varianten erscheinen.⁷⁴

Bei der gegenständlichen Immobilie fiel die Entscheidung aus den zuvor genannten Gründen auf eine Einzelvergabe mit Einheitspreisverträgen. Der überschaubare Arbeitsaufwand bei dieser spezifischen Wohnung hält den zusätzlichen Koordinierungsaufwand bei Einzelvergabe in Grenzen, ein Pauschalpreisvertrag ist nicht realistisch da aus Sicht des Auftragnehmers kein Grund besteht, das Bestandsrisiko zum Pauschalpreis zu übernehmen.

Die Ausschreibung in Form der Leistungsverzeichnisse der einzelnen Gewerke wurde jeweils an mehrere Firmen versendet und die erhaltenen Angebote in Preisspiegeln der Kostenberechnung gegenübergestellt. Tabelle 5.1 stellt als Beispiel zur Veranschaulichung den Preisspiegel der Tischlerarbeiten dar.

| Preisspiegel Tischler | | KOSA von 05/2019 | | | Tischlerei XXX Angebot vom 06.07.2019 | | | Tischlerei XXX Angebot vom 02.07.2019 | | | Tischlerei XXX Angebot vom 05.07.2019 | | |
|-----------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | | EP | Menge | | EP | Menge | | EP | Menge | | EP | Menge | |
| 38 | Bodenlegerarbeiten | | | 5.500,00 € | | | 5.740,91 € | | | 7.185,60 € | | | 6.507,99 € |
| 38.16.01 | Fertigparkett Boden | 50,00 € | 100,00 m ² | 5.000,00 € | 38,10 € | 97,86 m ² | 3.728,47 € | 67,50 € | 105,12 m ² | 7.095,60 € | 41,72 € | 107,64 m ² | 4.490,74 € |
| 38.16.02 | Sockelleiste Lärche massiv | 5,00 € | 80,00 lfm | 400,00 € | 3,70 € | 79,20 lfm | 293,04 € | 0,00 € | 0,00 lfm | 0,00 € | 4,15 € | 87,12 lfm | 361,55 € |
| | Bodenverlegen inkl. Sockelleisten | 0,00 € | 0 h | 0,00 € | 17,57 € | 97,86 m ² | 1.719,40 € | 0,00 € | 0,00 m ² | 0,00 € | 14,49 € | 107,64 m ² | 1.559,70 € |
| 38.20.24A | Abschlusschienen | 10,00 € | 10,00 lfm | 100,00 € | 0,00 € | 0,00 lfm | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 lfm | 0,00 € | 8,00 € | 15,00 lfm | 96,00 € |
| | Parkett Kleber | 0,00 € | 0 ST | 0,00 € | 0,00 € | 0 ST | 0,00 € | 30,00 € | 3 ST | 90,00 € | 0,00 € | 0 ST | 0,00 € |
| 43 | Tischler | | | 7.250,00 € | | | 7.601,43 € | | | 7.283,68 € | | | 7.881,92 € |
| 43.01.01 | Innenfensterbank Holz | 50,00 € | 8 ST | 400,00 € | 41,67 € | 4 ST | 166,67 € | 62,17 € | 4 ST | 248,68 € | 80,00 € | 4 ST | 320,00 € |
| 43.01.02 | Innentüren Stiltüren | 750,00 € | 8 ST | 6.000,00 € | 745,43 € | 8 ST | 5.963,43 € | 690,00 € | 8 ST | 5.520,00 € | 729,99 € | 8 ST | 5.839,92 € |
| | Montage Türen und Türrahmen | 0,00 € | 0 ST | 0,00 € | 41,67 € | 8 ST | 333,33 € | 0,00 € | 0 ST | 0,00 € | 59,00 € | 8 ST | 472,00 € |
| | Waschtisch, Eiche furniert lackiert | 850,00 € | 1 ST | 850,00 € | 1.138,00 € | 1 ST | 1.138,00 € | 995,00 € | 1 ST | 995,00 € | 1.250,00 € | 1 ST | 1.250,00 € |
| | Türrahmen in Weiß | 0,00 € | 0 ST | 0,00 € | 0,00 € | 0 ST | 0,00 € | 65,00 € | 8 ST | 520,00 € | 0,00 € | 0 ST | 0,00 € |
| 50 | Außenanlagen | | | 1.000,00 € | | | 1.160,88 € | | | 842,33 € | | | 1.594,34 € |
| 50.01 | Terrassenbelag inkl. Verlegen | 50,00 € | 20,00 m ² | 1.000,00 € | 45,67 € | 18,85 m ² | 860,88 € | 41,25 € | 20,42 m ² | 842,33 € | 52,79 € | 20,73 m ² | 1.094,34 € |
| | Anfahrt und Lieferung Pauschal | 0,00 € | 0 ST | 0,00 € | 300,00 € | 1 ST | 300,00 € | 0,00 € | 1 ST | 0,00 € | 500,00 € | 1 ST | 500,00 € |
| | | KOSA Gesamt Netto 13.750,00 € | | | Gesamtbetrag Netto 14.503,21 € | | | Gesamtbetrag Netto 15.311,61 € | | | Gesamtbetrag Netto 15.984,25 € | | |
| | | 20% Mwst. € 2.750,00 | | | 20% Mwst. € 2.900,64 | | | 20% Mwst. € 3.062,32 | | | 20% Mwst. € 3.196,85 | | |
| | | KOSA Gesamt Brutto 16.500,00 € | | | Gesamtbetrag Brutto 17.403,86 € | | | Gesamtbetrag Brutto 18.373,93 € | | | Gesamtbetrag Brutto 19.181,10 € | | |

Tab.5.1: Preisspiegel Tischlerarbeiten

⁷⁴ Vgl. Lederer M. (2008): S.328 ff.

Auf Basis dessen wurden anschließend die einzelnen Leistungen vergeben, die Zusammenfassung der vergebenen Preise ist in nachfolgendem *Exkurs* ersichtlich.

Exkurs: Kostenplanung

Zum Zeitpunkt der Vergabe wird die Kostenplanung aktualisiert. Dem *Kostenanschlag* liegen die endgültige Ausführungs-, Detail- und Konstruktionsplanung, Leistungsbeschreibungen zur Bauausführung und die Mengen zugrunde. Die Gliederung erfolgt in der 3. Ebene. Der Kostenanschlag wird meist stufenweise im Zuge der Auftragsvergabe erstellt und gilt als das zentrale Kostensteuerungsinstrument während der Baudurchführung. Die Genauigkeit des Kostenanschlags sollte bei +/- 3% liegen.⁷⁵

Verglichen mit der *Kostenberechnung* ergibt sich für die Bauwerkskosten (Kostengruppe 2-4) in Tabelle 5.2 lediglich eine Erhöhung um 1,6%. Somit ist die Vergabe der Bauleistungen fast exakt im Rahmen der zuvor geschätzten Bauwerkskosten erfolgt. Betrachtet man nun die GIK zum Zeitpunkt der Vergabe, welche eine relativ große Kostensicherheit aufweisen, liegen diese um 3,4% unter den geschätzten GIK vor Ankauf der Immobilie. Somit sollten der angestrebte Developergewinn bzw. die angestrebte Rendite zumindest erreicht, wenn nicht sogar übertroffen werden können.

Der *Kostenanschlag* dient nun zur Steuerung des Prozesses der Kostenplanung während der Baudurchführung. Mit Hilfe des Kostenanschlags kann laufend ein Soll-Ist-Vergleich (SIV) erfolgen und bei potentiellen größeren Überschreitungen eine Kostenoptimierung erfolgen. Ziel dieser Kostenoptimierung ist die Aufrechterhaltung oder sogar Verbesserung des Preis-Leistungs-Verhältnisses durch Änderungen in der Ausführungsqualität, sodass die zumindest geforderte Qualität als Mittelweg der maximalen Qualität nach Wunsch des Auftraggebers und der minimalen Qualität nach Wunsch des Auftragnehmers erreicht wird.⁷⁶

⁷⁵ Vgl. Hartl I. (2018): S.19

⁷⁶ Vgl. Oberndorfer/Haring (2015): S.315

| Projekt Pichler-Mandorf-Straße | Budget | % der GIK | ANMERKUNGEN |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|--------------------------------------------------------|
| 00.02.01 Erwerb Grund | 282.000,00 | 79,12% | |
| 00.02 Grunderwerb | 282.000,00 | 79,12% | |
| 00.06.00 Notariatsgebühren - Allgemein | 4.230,00 | 1,19% | |
| 00.06 Notariatsgebühren | 4.230,00 | 1,19% | |
| 00.08.00 Grunderwerbsteuer (3,5% der Grundstückskosten) | 9.870,00 | 2,77% | |
| 00.08.01 Eintragung (1,1% der Grundstückskosten) | 3.102,00 | 0,87% | |
| 00.08 Grunderwerbsteuer + Eintragung (4,6% d. Grundstückskosten) | 12.972,00 | 3,64% | |
| 00 GRUND | 299.202,00 | 83,94% | |
| 02.02.00 Abbrucharbeiten Wände | 1.083,19 | 0,30% | Abbruch Zwischenwände |
| 02.02 Abbrucharbeiten | 1.083,19 | 0,30% | |
| 02.08.00 Maurerarbeiten - Allgemein | 916,81 | 0,26% | Zwischenwand Mauerwerk |
| 02.08 Maurerarbeiten | 916,81 | 0,26% | |
| 02.10.00 Verputzarbeiten - Wand | 677,81 | 0,19% | Putzarbeiten Wand |
| 02.10.01 Verputzarbeiten - Decke | 137,94 | 0,04% | Putzarbeiten Decke |
| 02.10 Verputzarbeiten | 815,75 | 0,04% | |
| 02.11.00 Estricharbeiten - Allgemein | 620,00 | 0,17% | Gefälleestrich Dusche, Ausbesserungen Heizestrich |
| 02.11 Estricharbeiten | 620,00 | 0,17% | |
| 02 BAUWERK - ROHBAU | 3.435,75 | 0,96% | |
| 03.03.05 Fussbodenheizungen | 807,08 | 0,23% | Einzelraumregelung SMART HOME |
| 03.03 Wärmeversorgungsanlagen | 807,08 | 0,23% | |
| 03.06.00 Sanitäranlagen - Allgemein | 2.500,00 | 0,70% | Montagekosten Monteur |
| 03.06.02 Abwasseranlagen | 770,83 | 0,22% | WCs inkl. Zubehör |
| 03.06.05 Einrichtungsgegenstände, Feinarmaturen | 3.958,19 | 1,11% | Bäder Einrichtungsgegenstände |
| 03.06.08 Kunststoffrohre und Zubehör | 145,39 | 0,04% | Zubehör (Ventile, Siphons etc.) |
| 03.06 Sanitäranlagen | 7.374,41 | 2,07% | |
| 03.07.00 Mess-, Steuer- und Regelungstechnik - Allgemein | 589,90 | 0,17% | Raumthermostate SMART HOME |
| 03.07 Mess-, Steuer- und Regelungstechnik | 589,90 | 0,17% | |
| 03.37.00 Elektrotechnik - Beleuchtung - Allgemein | 610,26 | 0,17% | Lichtschalter, Leitungen etc. |
| 03.37 Elektrotechnik - Beleuchtung | 610,26 | 0,17% | |
| 03.38.00 Elektrotechnik - Schwachstrom - Allgemein | 985,75 | 0,28% | Steckdosen, Leitungen etc. |
| 03.38 Elektrotechnik - Schwachstrom | 985,75 | 0,28% | |
| 03 BAUWERK - TECHNIK | 10.367,40 | 2,91% | |
| 04.24.00 Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten | 5.215,27 | 1,46% | Fliesenlegen inkl. Material, Fensterbänke Bad, Spiegel |
| 04.24 Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten | 5.215,27 | 1,46% | |
| 04.37.00 Tischlerarbeiten - Allgemein | 1.138,00 | 0,32% | Unterbau für Waschtisch |
| 04.37 Tischlerarbeiten | 1.138,00 | 0,32% | |
| 04.38.00 Holzfußböden - Allgemein | 6.751,79 | 1,89% | Parkettboden innen, Terrassenbelag außen |
| 04.38 Holzfußböden | 6.751,79 | 1,89% | |
| 04.43.00 Türsysteme (Elemente) - Allgemein | 6.613,43 | 1,86% | Innentüren |
| 04.43 Türsysteme (Elemente) | 6.613,43 | 1,86% | |
| 04.47.00 Tapeziererarbeiten - Allgemein | 1.583,33 | 0,44% | Malerarbeiten |
| 04.47 Tapeziererarbeiten | 1.583,33 | 0,44% | |
| 04.58.00 Sonnenschutz - Allgemein | 5.104,61 | 1,43% | Raffstore inkl. Aktoren SMART HOME pauschal |
| 04.58 Sonnenschutz | 5.104,61 | 1,43% | |
| 04 BAUWERK - AUSBAU | 26.406,43 | 7,41% | |
| 08.11.01 Laufende Gebühren Gesamt | 3.000,00 | 0,84% | Betriebskosten für 12 Monate |
| 08.11.02 Laufende Gebühren (Strom) | 600,00 | 0,17% | Stromkosten für 12 Monate |
| 08.11 Anschlussgebühren | 3.600,00 | 1,01% | |
| 08.20.01 Haushaltsversicherung | 300,00 | 0,08% | Haushaltsversicherung für 12 Monate |
| 08.20 Versicherungen | 300,00 | 0,08% | |
| 08 NEBENKOSTEN | 3.900,00 | 1,09% | |
| 09.01.01 Allgemeine Massnahmen | 2.010,48 | 0,56% | 5% der KB 2-4 |
| 09.01 Allgemeine Massnahmen | 2.010,48 | 0,56% | |
| 09 RESERVEN | 2.010,48 | 0,56% | |
| 10.51.01 Vermittlungsgebühren | 878,75 | 0,25% | 0,2% vom Verwertungserlös geschätzt |
| 10.51 Vermittlungsgebühren | 878,75 | 0,25% | |
| 10 VERMARKTUNG | 878,75 | 0,25% | |
| 11.10.01 Bearbeitungsgebühr | 2.628,00 | 0,74% | 0,8% der Finanzierungssumme |
| 11.10.02 Kosten der Zinsen | 3.000,00 | 0,84% | Zinsen Kredit 12 Monate |
| 11.10.03 Kosten der Besicherung | 3.942,00 | 1,11% | 1,2% der Finanzierungssumme |
| 11.10.04 Schätzgebühr | 657,00 | 0,18% | 0,2% der Finanzierungssumme |
| 11.10 Errichtungskredit | 10.227,00 | 2,87% | |
| 11 FINANZIERUNG | 10.227,00 | 2,87% | |
| GIK Netto | 356.427,81 | 100,00% | |
| Ust-pflichtige GIK | 51.228,81 | | |
| Anteil an Gesamt GIK | 0,14 | | |
| Ust | 10.245,76 | | |
| GIK Brutto | 366.673,57 | | |

Tab.5.2: Kostenanschlag - Gesamtinvestitionskosten

5.3 Baudurchführung

Während des Ausschreibungsprozesses und der Vergabe der Bauleistungen müssen sämtliche formellen Erfordernisse der Baudurchführung geklärt werden. Da das Bau-recht ein Landesrecht darstellt, sind die Rechtsvorschriften im jeweiligen Bundesland zu beachten. Je nach Beschaffenheit der Wohnung können bei der gegenständlichen Investmentform unterschiedliche Arbeiten und somit bewilligungspflichtige Bauleis-tungen notwendig sein. Die Kärntner Bauordnung (KBO) beschreibt in §6 und §7 die Anforderungen in Bezug auf eine Baubewilligungspflicht. In Kapitel 3 wurde bereits das ursprünglich eingereichte Gesamtprojekt geprüft, die erneute Baudurchführung bedarf nach einer Prüfung keiner Baubewilligung. Das gegenständliche Bauvorhaben fällt unter §7 Abs. 1 KBO zu den bewilligungsfreien Vorhaben:

„Keiner Baubewilligung bedürfen folgende Vorhaben:

c) die Änderung von Gebäuden, soweit

1. sie sich nur auf das Innere bezieht und keine tragenden Bauteile, ausgenommen statisch unbedenkliche Leitungsdurchbrüche bis zu einem lichten Durchmesser von 0,30m, betrifft, sofern keine Erhöhung der Wohnnutzfläche erfolgt.“⁷⁷

Jedoch schreibt §7 Abs. 3 KBO eine Mitteilungspflicht vor:

„Vorhaben nach Abs. 1 lit. a bis u sowie w und x sind vor dem Beginn ihrer Ausführung der Behörde schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung hat den Ausführungsort einschließlich der Katastralgemeinde und der Grundstücksnummer, den Energieausweis, so-fern ein solcher nach § 43 K-BV auszustellen ist, und eine kurze Beschreibung des Vorhabens zu enthalten.“⁷⁸

Diese Angaben wurden der zuständigen Abteilung des Magistrats Klagenfurt mitge-teilt. Der nach §43 der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) verlangte Energieausweis wurde bereits durch das ursprünglich eingereichte Projekt erbracht.

Der Zeitrahmen der Bauarbeiten wird mit 3 Monaten veranschlagt und ein auf die einzelnen Gewerke abgestimmter Bauzeitplan erstellt. Die folgenden zwei Seiten do-kumentieren die Baudurchführung anhand von Vorher-Nachher-Bildern. Danach wird auf die Probleme und die notwendigen Korrekturmaßnahmen eingegangen um ein gutes Ergebnis beim abschließenden Soll-Ist-Vergleich gewährleisten zu können.

⁷⁷ §7 Abs. 1 KBO

⁷⁸ Ebd., Abs. 4



Balkon



Wohnzimmer



Kleines Badezimmer



Großes Badezimmer



Küche

Durch die umfassende Bestandsanalyse vor Vergabe der Bauleistungen konnte der Umfang der Bauwerksarbeiten sehr gut abgeschätzt und somit auch eine größere Überschreitung der Kosten vermieden werden. Ein nennenswerter Mehraufwand entstand lediglich bei den Leitungsverlegungen für das SMART HOME System, da diese auf Grund von Wandheizungen in den Bädern komplizierter als ursprünglich angenommen waren, und bei notwendigen Verlegungen der Sanitärleitungen (Abb.5.2).

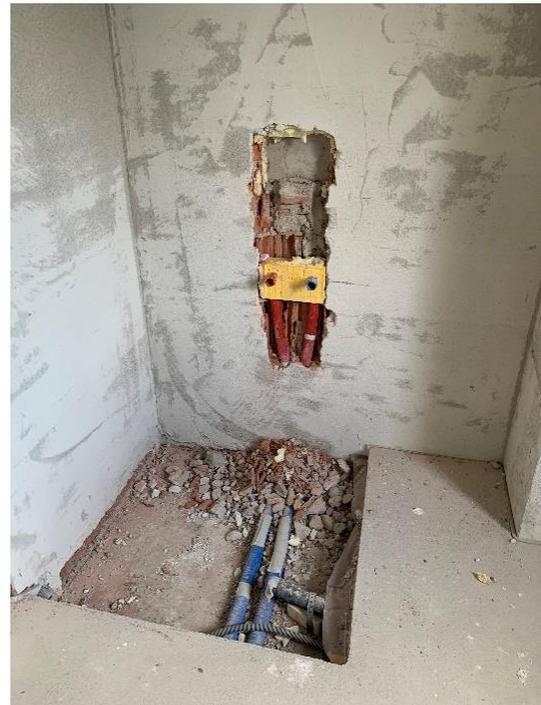


Abb.5.2: Stemmarbeiten SMART HOME links – Verlegung Sanitärleitungen rechts

Zusätzlich kam es zu noch zu kleineren Kostenüberschreitungen bei den Malerarbeiten und der Abdichtung der Terrassenplatte, da diese bei der Ausschreibung vergessen wurde. Einsparungen konnten hingegen durch eine Verringerung der Menge beim Abbruch und auch durch den Wechsel zu einer Schiebetüre in der Küche

gefunden werden. Bezogen auf die Bauwerkskosten (Kostengruppen 2-4) kam es somit zu einer Kostenüberschreitung von ca. 2.350€. Dies entspricht einer Erhöhung um 5,8% in Bezug auf den Vergabepreis, welche durch die Reserve nahezu vollständig gedeckt werden kann.

Exkurs: Kostenplanung

Der letzte Schritt in der Kostenplanung bzw. Kostenverfolgung ist der Soll-Ist-Vergleich. Dieser stellt eine dynamische Verfolgung der Kostenentwicklung dar und liefert laufende Informationen zum derzeitigen Kostenstand.⁷⁹ Dabei wird das Projektbudget aus dem Kostenanschlag dem Ist-Aufwand gegenübergestellt, um so bei potentiellen Überschreitungen sofort gegensteuern zu können. Im vorigen Absatz wurde bereits auf den Vergleich der Kostengruppen 2-4 eingegangen, Tabelle 5.3 stellt nun den SIV der GIK dar.

Zu den zuvor besprochenen Abweichungen bei den Bauwerkskosten kommen Einsparungen bei den Notariatskosten, den Vermittlungsgebühren und den Kreditkosten. Somit ergibt sich verglichen mit dem Kostenanschlag sogar eine Verringerung der GIK um 0,6%. In Kostengruppe 5 sind zusätzlich die Kosten der Einbauküche enthalten, welche ursprünglich in den Kostenplanungen nicht berücksichtigt wurde, jedoch zum Vorteil einer größeren Flexibilität bei der Verwertung miteingebaut wurde. Diese Kosten können jedoch in gleicher Höhe bei der Verwertung angesetzt werden, womit sich dies nicht auf den Developergeprofit, welcher im nächsten Kapitel genau beleuchtet wird, niederschlägt.

Der Ist-Aufwand bei einer Projektzeit von einem Jahr (4 Monate Planung und Bau-durchführung + Annahme 8 Monate Vermarktungszeitraum) ergibt sich somit zu 365.654 €.

⁷⁹ Vgl. Seifert/Preussner (2003): S.22

| Projekt Pichler-Mandorf-Straße | Projekt budget | Aufwand Aufträge erteilt | Aufwand Ist | - Mehr- / + Minderkosten | Kommentare |
|----------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------------------------------------|
| | 356.427 | 356.427 | 365.654 | - 9.227 | |
| 00 GRUND | 299.202 | 299.202 | 297.792 | - 1.410 | |
| 00.02 Grunderwerb | 282.000 | 282.000 | 282.000 | - | |
| 00.02.01 Erwerb Grund | 282.000 | 282.000 | 282.000 | - | |
| 00.06 Notariatsgebühren | 4.230 | 4.230 | 2.820 | 1.410 | Minderkosten Nachlass Notar |
| 00.06.00 Notariatsgebühren - Allgemein | 4.230 | 4.230 | 2.820 | - | |
| 00.08 Grunderwerbsteuer + Eintragung | 12.972 | 12.972 | 12.972 | - | |
| 00.08.00 Grunderwerbsteuer (3,5% der Grundstückskosten) | 9.870 | 9.870 | 9.870 | - | |
| 00.08.01 Eintragung (1,1% der Grundstückskosten) | 3.102 | 3.102 | 3.102 | - | |
| 02 BAUWERK - ROHBAU | 3.436 | 3.436 | 3.139 | - 297 | |
| 02.02 Abbrucharbeiten | 1.083 | 1.083 | 542 | 541 | Minderkosten Verringerung Menge Abbruch |
| 02.02.00 Abbrucharbeiten Wände | 1.083 | 1.083 | 542 | - | |
| 02.08 Maurerarbeiten | 917 | 917 | 917 | - | |
| 02.08.00 Maurerarbeiten - Allgemein | 917 | 917 | 917 | - | |
| 02.10 Verputzarbeiten | 816 | 816 | 1.060 | - 244 | Mehrkosten höherer Zeitaufwand |
| 02.10.00 Verputzarbeiten - Wand | 678 | 678 | 881 | - | |
| 02.10.01 Verputzarbeiten - Decke | 138 | 138 | 179 | - | |
| 02.11 Estricharbeiten | 620 | 620 | 620 | - | |
| 02.11.00 Estricharbeiten - Allgemein | 620 | 620 | 620 | - | |
| 03 BAUWERK - TECHNIK | 10.367 | 10.367 | 12.598 | - 2.231 | |
| 03.03 Wärmeversorgungsanlagen | 807 | 807 | 807 | - | |
| 03.03.05 Fussbodenheizungen | 807 | 807 | 807 | - | |
| 03.06 Sanitäranlagen | 7.374 | 7.374 | 8.501 | - 1.127 | Mehrkosten höherer Zeitaufwand Montage |
| 03.06.00 Sanitäranlagen - Allgemein | 2.500 | 2.500 | 3.627 | - | |
| 03.06.02 Abwasseranlagen | 771 | 771 | 771 | - | |
| 03.06.05 Einrichtungsgegenstände, Feinarmaturen | 3.958 | 3.958 | 3.958 | - | |
| 03.06.08 Kunststoffrohre und Zubehör | 145 | 145 | 145 | - | |
| 03.07 Mess-, Steuer- und Regelungstechnik | 590 | 590 | 590 | - | |
| 03.07.00 Mess-, Steuer- und Regelungstechnik - Allgemein | 590 | 590 | 590 | - | |
| 03.37 Elektrotechnik - Beleuchtung | 610 | 610 | 1.032 | - 422 | Mehrkosten Leitungsverlegungen SMART HOME |
| 03.37.00 Elektrotechnik - Beleuchtung - Allgemein | 610 | 610 | 1.032 | - | |
| 03.38 Elektrotechnik - Schwachstrom | 986 | 986 | 1.668 | - 682 | Mehrkosten Leitungsverlegungen SMART HOME |
| 03.38.00 Elektrotechnik - Schwachstrom - Allgemein | 986 | 986 | 1.668 | - | |
| 04 BAUWERK - AUSBAU | 26.406 | 26.406 | 26.824 | - 418 | |
| 04.24 Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten | 5.215 | 5.215 | 5.632 | - 417 | Mehrkosten Abdichtung Terrasse |
| 04.24.00 Fliesen-, Platten- und Mosaiklegearbeiten | 5.215 | 5.215 | 5.632 | - | |
| 04.37 Tischlerarbeiten | 1.138 | 1.138 | 1.138 | - | |
| 04.37.00 Tischlerarbeiten - Allgemein | 1.138 | 1.138 | 1.138 | - | |
| 04.38 Holzfussböden | 6.752 | 6.752 | 6.752 | - | |
| 04.38.00 Holzfussböden - Allgemein | 6.752 | 6.752 | 6.752 | - | |
| 04.43 Türsysteme (Elemente) | 6.613 | 6.613 | 6.297 | 316 | Minderkosten Tausch Türe zu Schiebetüre (1x) |
| 04.43.00 Türsysteme (Elemente) - Allgemein | 6.613 | 6.613 | 6.297 | - | |
| 04.47 Tapezierarbeiten | 1.583 | 1.583 | 1.900 | - 317 | Mehrkosten höherer Zeitaufwand |
| 04.47.00 Tapezierarbeiten - Allgemein | 1.583 | 1.583 | 1.900 | - | |
| 04.58 Sonnenschutz | 5.105 | 5.105 | 5.105 | - | |
| 04.58.00 Sonnenschutz - Allgemein | 5.105 | 5.105 | 5.105 | - | |
| 05 EINRICHTUNG | - | - | 11.400 | - 11.400 | |
| 05.01 Küchentechnische Anlagen | - | - | 11.400 | - 11.400 | |
| 05.01.00 Einbauküche | - | - | 11.400 | - | |
| 08 NEBENKOSTEN | 3.900 | 3.900 | 4.007 | - 107 | |
| 08.11 Anschlussgebühren | 3.600 | 3.600 | 3.777 | - 177 | |
| 08.11.01 Laufende Gebühren Gesamt | 3.000 | 3.000 | 3.021 | - | |
| 08.11.02 Laufende Gebühren (Strom) | 600 | 600 | 756 | - | |
| 08.20 Versicherungen | 300 | 300 | 230 | 70 | |
| 08.20.01 Haushaltsversicherung | 300 | 300 | 230 | - | |
| 09 RESERVEN | 2.010 | 2.010 | - | - 2.010 | Mehr- und Minderkosten in anderen Positionen |
| 09.01 Allgemeine Massnahmen | 2.010 | 2.010 | - | - 2.010 | |
| 09.01.01 Allgemeine Massnahmen | 2.010 | 2.010 | - | - | |
| 10 VERMARKTUNG | 879 | 879 | 724 | - 155 | |
| 10.51 Vermittlungsgebühren | 879 | 879 | 724 | - 155 | |
| 10.51.01 Vermittlungsgebühren | 879 | 879 | 724 | - | |
| 11 FINANZIERUNG | 10.227 | 10.227 | 9.170 | - 1.057 | |
| 11.10 Errichtungskredit | 10.227 | 10.227 | 9.170 | - 1.057 | |
| 11.10.01 Bearbeitungsgebühr | 2.628 | 2.628 | 2.628 | - | |
| 11.10.02 Kosten der Zinsen | 3.000 | 3.000 | 1.943 | 1.057 | Minderkosten niedrigere Zinsen |
| 11.10.03 Kosten der Besicherung | 3.942 | 3.942 | 3.942 | - | |
| 11.10.04 Schätzgebühr | 657 | 657 | 657 | - | |

Tab.5.3: Soll-Ist-Vergleich – Gesamtinvestitionskosten

6 Verwertung

Im Verwertungsprozess werden unterschiedliche Verwertungsvarianten geprüft. Einerseits ein potentieller Verkauf, in zwei unterschiedlichen Varianten, andererseits eine potentielle langfristige Vermietung. Um die Kapitalrentabilitäten der Verwertungsvarianten bestimmen zu können, müssen vorab die steuerrechtlichen und mietrechtlichen Aspekte beleuchtet werden.

6.1 Steuerrechtliche Aspekte

Auf Grund des beträchtlichen volkswirtschaftlichen Stellenwertes gehören Immobilien seit jeher und auch in der heutigen Zeit zu den wichtigsten Besteuerungsgrundlagen. Die Auswirkungen des Steuerrechts auf Transaktions- und/oder Nutzungsvorgänge von Liegenschaften sind erheblich. Bei einer zur Einkunftserzielung verwendeten Liegenschaft stellen die Erträge durch Vermietung oder einer allfälligen Veräußerung die Anknüpfungspunkte für die Besteuerung dar. Es kann jedoch nicht von einer einheitlichen Regelung bei der Besteuerung eines z.B. zur Einkunftserzielung genutzten Mietgebäudes oder des Ertrages bei Veräußerung einer einzelnen Wohnung ausgegangen werden. Grundsätzlich können beide Varianten der Einkunftserzielung aus einer privaten oder einer betrieblichen Sphäre erfolgen. Da sich die normierten steuerrechtlichen Bestimmungen im privaten und betrieblichen Bereich wesentlich voneinander unterscheiden, ergeben sich auch bei der Besteuerung der Immobilie wesentliche Differenzierungen.⁸⁰

Die nachfolgenden Ausführungen behandeln anlassbezogen ausschließlich steuerrechtliche Aspekte bei Vermietung und Verkauf im privaten Bereich.

6.1.1 Einkommenssteuer

Gemäß § 2 Abs. 3 Z 6 EStG unterliegen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, wenn diese außerbetrieblich erfolgt, der Einkommensteuer. Zu den Einkünften im Rahmen der privaten Vermietung zählen gemäß § 28 EstG sämtliche *„Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen und von Rechten, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen.“*⁸¹ Sämtliche im § 28 Abs. 1 EstG angeführten Einkünfte zählen dabei nur dann zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, solange sie nicht zu den ersten fünf

⁸⁰ Vgl. Vullriede W. (2007): S.1 f.

⁸¹ § 28 Abs. 1 Z 1 EStG

Einkunftsarten nach § 2 Abs. 3 gezählt werden. Bei Mietwohnungen liegt der Schwerpunkt auf der Vermietung der Wohnung selbst, also dem unbeweglichen Vermögen, jedoch können die Einkünfte auch durch die Vermietung von Sachinbegriffen wie z.B. Einrichtungsgegenständen entstehen.⁸²

Der steuerliche Begriff der Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen nach § 28 EStG ist nicht ident mit den entsprechenden zivilrechtlichen Begriffen des bürgerlichen Rechts nach § 1090 ff ABGB. Das Einkommensteuergesetz umfasst auch alle einer Vermietung und Verpachtung gleichartigen Sachverhalte und verfügt somit über einen wesentlich umfassenderen Tatbestand. Die Vermietung bezieht sich im steuerlichen Sinn somit nicht alleine auf den zivilrechtlichen Bestandsvertrag, sondern es werden alle Erträge erfasst welche aus der entgeltlichen Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung des unbeweglichen Vermögens entstehen.⁸³

Im Rahmen der Einnahmen-Überschuss-Rechnung, auf welche für die gegenständliche Wohnung noch konkret in Kapitel 6.3 eingegangen wird, werden die Einnahmen den Ausgaben (Werbungskosten) gegenübergestellt. Dabei kann der Vermieter die dem Finanzamt geschuldete Umsatzsteuer der Einnahmen und die vom Finanzamt zurückgeholte Vorsteuer der Werbungskosten entweder im Rahmen der Bruttomethode oder im Rahmen der Nettomethode berücksichtigen. Bei der Bruttomethode werden bei den Einnahmen die Mieteinnahmen inkl. Umsatzsteuer angesetzt, bei den Ausgaben die Werbungskosten inkl. Vorsteuer. Bei der Nettomethode werden die Umsatzsteuerbeträge und Vorsteuerbeträge außer Ansatz gelassen, da diese ohnehin als Durchlaufposten behandelt werden können. Jeweils zum 1.1. eines Jahres kann der Steuerpflichtige sein Wahlrecht nutzen und zwischen den Methoden wählen bzw. wechseln.⁸⁴

6.1.2 Immobilienertragsteuer

Die Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von Immobilien im Privatvermögen hat sich 2012 mit der Einführung der Immobilienertragsteuer (ImmoEST) grundlegend geändert. Bis dahin war die sogenannte Spekulationsfrist von 10 Jahren die entscheidende Einflussgröße. Verkäufe innerhalb dieser Frist unterlagen der Einkommenssteuer, Verkäufe außerhalb dieser Frist waren vollkommen steuerfrei. Gab

⁸² Vgl. Vullriede W. (2007): S. 31 f.

⁸³ Vgl. Vullriede W. (2007): S. 32

⁸⁴ Ebd., S. 39 f.

es mit Einführung der ImmoESt mit 1. April 2012 noch einen Steuersatz von 25%, unterliegen Einkünfte aus privater Immobilienveräußerung seit Anfang 2016, wie in Kapitel 4.1 bereits erwähnt, nun einem Steuersatz in Höhe von 30%. Der Veräußerungsgewinn ergibt sich dabei aus der Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungskosten. Zusätzlich können die Anschaffungskosten noch um den Herstellungs- und Instandsetzungsaufwand adaptiert werden. Zum Herstellungsaufwand gehören z.B. sämtliche Kosten eines Anbaus, Zubaus, einer Aufstockung oder des erstmaligen Einbaus von Sanitäreinrichtungen oder einer Heizungsanlage. Unter Instandsetzungsaufwand versteht man z.B. den Austausch wesentlicher Gebäudeteile wie Fenster sowie auch energiesparende Maßnahmen wie die Wärmedämmung der Fassade. Instandhaltungsmaßnahmen für laufende Reparaturen müssen hingegen unberücksichtigt bleiben. Der Veräußerungsgewinn wird abschließend noch um die Kosten für die Selbstberechnung der Immobilienertragsteuer, der Lastenfreistellung und der Mitteilung an das Finanzamt gekürzt und mit dem Steuersatz von 30% versteuert.⁸⁵

Bestimmte Vorgänge ermöglichen eine Befreiung und bilden somit Ausnahmen von der Immobilienertragsteuer. Die beiden bedeutsamsten sind die Hauptwohnsitz- und die Herstellerbefreiung. Durch die Hauptwohnsitzbefreiung fallen Veräußerungen von Liegenschaften nicht unter die Steuerpflicht, wenn diese vom Verkäufer

- ab Anschaffung für mindestens 2 Jahre (1. Tatbestand) oder
- mindestens 5 Jahre innerhalb der letzten 10 Jahre vor Veräußerung (2. Tatbestand)

als Hauptwohnsitz gedient haben. Die veräußerte Eigentumswohnung muss dabei unter das Wohnungseigentumsgesetz fallen und mindestens 2/3 der Nutzfläche den eigenen Wohnzwecken dienen. Die oben angegebenen Werte weisen zusätzlich eine Toleranzfrist von einem Jahr auf. So ist es nicht befreiungsschädlich, wenn beim 1. Tatbestand die Begründung des Hauptwohnsitzes erst innerhalb eines Jahres ab Anschaffung erfolgt oder bereits ein Jahr vor der Veräußerung der Hauptwohnsitz aufgegeben wird. Dazwischen muss aber die Eigentumswohnung zwei Jahre als Hauptwohnsitz genutzt worden sein. Beim 2. Tatbestand muss der Hauptwohnsitz ohnehin

⁸⁵ Vgl. Sachatonicsek G. (2016): S.58

nicht direkt vor der Veräußerung gegeben sein und kann sogar noch bis ein Jahr nach Veräußerung beibehalten werden.⁸⁶

Durch die Herstellerbefreiung sind Gewinne aus Veräußerungen von selbst hergestellten Gebäuden ebenfalls steuerfrei. Anders als bei der Hauptwohnsitzbefreiung gilt dies jedoch nur für das Gebäude selbst, der anteilige Veräußerungsgewinn aus Grund und Boden bleibt steuerpflichtig. Damit ein selbst hergestelltes Gebäude vorliegt, muss dieses von Grund auf neu errichtet und somit das finanzielle Baurisiko vom Steuerpflichtigen getragen werden. Umfassende Haussanierungen bzw. -renovierungen fallen nicht unter diese Definition. Bei der Anschaffung eines Rohbaus mit anschließender Fertigstellung durch den Steuerpflichtigen liegt ein „selbst hergestelltes Gebäude“ vor, sobald die Fertigstellungskosten die Anschaffungskosten des Rohbaus übersteigen.⁸⁷

Für die gegenständliche Wohnung liegt diese Herstellerbefreiung jedoch nicht vor, da die Anschaffungskosten die Fertigstellungskosten übersteigen.

6.2 Mietrechtliche Aspekte

Neben der im vorigen Kapitel thematisierten Besteuerung der Einkünfte aus Vermietung wird in diesem Kapitel noch auf die mietrechtlichen Rahmenbedingungen eingegangen.

In Österreich gilt der Leitsatz „Miete ist nicht Miete“. Man kann fünf unterschiedliche Kategorien mit ihren jeweiligen Mietzinsen bzw. Mietzinsobergrenzen definieren. Bei einem Neubau gilt der freie Mietzins, wodurch der Vermieter an keinerlei Vorgaben bei der Höhe des Mietzinses gebunden ist. Bei Wohnungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz (MRG) gilt der Richtwert bzw. angemessene Mietzins (z.B. Dachgeschoßausbau vor 2002). Für schlecht ausgestattete Wohnungen der Kategorie D (kein Wasseranschluss oder WC im Wohnungsinneren) sowie bei Mieterhöhungen aufgrund des Eintritts eines Angehörigen in die Mietrechte gilt der Kategoriezins. Die letzte, jedoch so gut wie nie mehr angewendete Form, stellt der Friedenskronenzins dar, welcher nur beim Eintritt eines privilegierten Angehörigen (z.B. Minderjährige, welche in die Mietrechte der Großmutter eintreten) angewendet wird.⁸⁸

⁸⁶ Ebd., S.59

⁸⁷ Vgl. ICON – your global taxperts (2020): icon.at

⁸⁸ Vgl. Pichlmaier M. (2012): S.54 ff.

Da es sich bei der gegenständlichen Investmentform um Neubauten handelt, kann stets eine freie Mietzinsbildung erfolgen. Der zu entrichtende Mietzins besteht dabei aus einem frei wählbaren Nettomietzins, aus dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an Betriebskosten und zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, einem angemessenen Entgelt für eventuelle mitvermietete Einrichtungsgegenstände und der Umsatzsteuer (falls mit Umsatzsteuer vermietet).⁸⁹

6.3 Kapitalrentabilität

In den nachfolgenden beiden Unterkapiteln wird nun die Rentabilität der gegenständlichen Wohnung untersucht. Dabei wird auf die Verwertungsvarianten Verkauf und Vermietung eingegangen. Bei der Verwertungsvariante Verkauf werden zusätzlich zwei Varianten untersucht: Verkauf per 30.06.2020 und somit 1 Jahr nach Anschaffung der Immobilie bzw. Verkauf per 31.10.2021 mit vorheriger Nutzung als Hauptwohnsitz für 2 Jahre ab Fertigstellung der Bauarbeiten und somit Entfall der Immobilienertragsteuer aufgrund der Hauptwohnsitzbefreiung.

Mit den Ergebnissen erfolgt anschließend in Kapitel 7 die Beantwortung der Forschungsfrage.

6.3.1 Verkauf

Die Berechnung der Kapitalrentabilität erfolgt für die beiden nachfolgenden Verkaufsvarianten über eine Berechnung der jährlichen Eigenkapitalrendite. Sie stellt das Verhältnis des Gewinns nach Steuer zum eingesetzten Eigenkapital dar und beschreibt so den jährlichen Zinsertrag des Eigenkapitals, analog zur Verzinsung einer Kapitalanlage.

⁸⁹ Vgl. Vullriede W. (2007): S. 41 f.

| VERKAUF per 30.06.2020 | | NETTO | BRUTTO |
|------------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------|
| KB | Bezeichnung | | |
| 0 | Grundkosten | 297.792,00 € | 298.356,00 € |
| 0.1 | Erwerb Wohnung | 282.000,00 € | 282.000,00 € |
| 0.2 | Grunderwerbssteuer | 3,50% | 9.870,00 € |
| 0.3 | Eintragsgebühr Wohnungseigentumsrecht | 1,10% | 3.102,00 € |
| 0.4 | Vertragserrichtung, Notarlatsgebühren | 1,00% | 2.820,00 € |
| 2 - 5 | Bauwerk - Rohbau/Technik/Ausbau | 53.961,00 € | 64.753,20 € |
| 8 | Nebenkosten | 4.006,60 € | 4.807,92 € |
| 8.1 | Betriebskosten 1 Jahr | 3.020,80 € | 3.624,96 € |
| 8.2 | Strom 1 Jahr | 756,00 € | 907,20 € |
| 8.3 | Haushaltsversicherung | 229,80 € | 275,76 € |
| 10 | Vermarktung | 724,20 € | 869,04 € |
| 11 | Finanzierung | 9.169,80 € | 9.169,80 € |
| 11.1 | Bearbeitungsgebühr | 2.628,00 € | 2.628,00 € |
| 11.2 | Zinsen | 1.942,80 € | 1.942,80 € |
| 11.3 | Eintragung Pfandrechte | 3.942,00 € | 3.942,00 € |
| 11.4 | Schätzgebühr | 657,00 € | 657,00 € |
| Gesamtinvestitionskosten GIK | | | 377.955,96 € |
| Verkaufspreis | | | 433.200,00 € |
| Gewinn vor Steuer | | | 55.244,04 € |
| - Immobilienertragsteuer 30% | | | -16.573,21 € |
| Gewinn nach Steuer | | | 38.670,83 € |
| Eingesetztes Eigenkapital | | | 49.455,96 € |
| Jährliche EK-Rendite | | | 78,2% |

Tab.6.1: EK-Rendite Verkauf per 30.06.2020

Tabelle 6.1 stellt die Gesamtinvestitionskosten bei einem Verkauf per 30.06.2020 dem bereits bei Ankauf geschätzten Verwertungserlös, erhöht um die Kosten der Einbauküche, gegenüber. Daraus ergibt sich ein Gewinn von rund 55.000€, wovon 30% als Immobilienertragsteuer an das Finanzamt abzuführen sind. Das Verhältnis des Gewinns nach Steuer zum eingesetzten Eigenkapital ergibt eine jährliche **EK-Rendite** von **78,2%**.

Tabelle 6.2 zeigt die Verkaufsvariante mit einem Verkauf per 31.10.2021 nach zweijähriger Hauptwohnsitznutzung. Im Vergleich zur Tabelle 6.1 bleibt die Immobilienertragsteuer aufgrund der Hauptwohnsitzbefreiung unberücksichtigt. Die laufenden Nebenkosten werden nicht für die vollen 28 Monate angenommen, sondern es fließen lediglich die Monate der Baudurchführung in die Berechnung des Veräußerungsgewinns mit ein, da diese Kosten ohnehin zur Befriedigung des privaten Wohnbedürfnisses aufgewendet werden müssten. Der geschätzte Verwertungserlös bleibt unverändert, da sich die Thematik „kein Erstbezug“ mit der Indexierung und geschätzten Wertsteigerung aufhebt. Der Absolutwert des Gewinns erhöht sich zwar deutlich, jedoch sinkt aufgrund der wesentlich längeren Projektdauer die jährliche **EK-Rendite** auf **49%**.

| VERKAUF per 31.10.2021 | | NETTO | BRUTTO |
|------------------------------|------------------------------------------|--------------|--------------|
| KB | Bezeichnung | | |
| 0 | Grundkosten | 297.792,00 € | 298.356,00 € |
| 0.1 | Erwerb Wohnung | 282.000,00 € | 282.000,00 € |
| 0.2 | Grunderwerbssteuer | 3,50% | 9.870,00 € |
| 0.3 | Eintragungsgebühr Wohnungseigentumsrecht | 1,10% | 3.102,00 € |
| 0.4 | Vertragserrichtung, Notariatsgebühren | 1,00% | 2.820,00 € |
| 2 - 5 | Bauwerk - Rohbau/Technik/Ausbau | 53.961,00 € | 64.753,20 € |
| 8 | Nebenkosten | 1.335,53 € | 1.602,64 € |
| 8.1 | Betriebskosten 4 Monate | 1.006,93 € | 1.208,32 € |
| 8.2 | Strom 4 Monate | 252,00 € | 302,40 € |
| 8.3 | Haushaltsversicherung 4 Monate | 76,60 € | 91,92 € |
| 10 | Vermarktung | 724,20 € | 869,04 € |
| 11 | Finanzierung | 11.760,20 € | 11.760,20 € |
| 11.1 | Bearbeitungsgebühr | 2.628,00 € | 2.628,00 € |
| 11.2 | Zinsen | 4.533,20 € | 4.533,20 € |
| 11.3 | Eintragung Pfandrechte | 3.942,00 € | 3.942,00 € |
| 11.4 | Schätzgebühr | 657,00 € | 657,00 € |
| Gesamtinvestitionskosten GIK | | | 377.341,08 € |
| Verkaufspreis | | | 433.200,00 € |
| Gewinn vor Steuer | | | 55.858,92 € |
| - Immobilienertragsteuer | | | 0% |
| Gewinn nach Steuer | | | 55.858,92 € |
| Eingesetztes Eigenkapital | | | 48.841,08 € |
| Jährliche EK-Rendite | | | 49,0% |

Tab.6.2: EK-Rendite Verkauf per 31.10.2021 nach Eigennutzung

6.3.2 Vermietung

Bei der Berechnung der Rentabilität einer Vermietung einer Immobilie können unterschiedlichste Rendite-Formeln zur Anwendung kommen. Man kann nicht generell von einer einzigen Kennzahl auf die tatsächliche Rentabilität des Objektes schließen. In der vorliegenden Arbeit erfolgt die Beurteilung der Wohnung über die Berechnung dreier wichtiger Kennzahlen – Bruttoanfangsrendite, Nettoanfangsrendite und Eigenkapitalrendite. Neben diesen Kennzahlen sollte ein Investor jedoch stets vor allem die Immobilienmarktverfassung und andere regionale Einflussfaktoren genau beleuchten um die bei der Rechnung angesetzten Mieteinnahmen tatsächlich nachhaltig erzielen zu können.

Tabelle 6.3 stellt eine steuerliche Betrachtung der ersten 20 Jahre einer potentiellen Vermietung mit auf Marktkonformität geprüften Eingangsparametern für nachhaltig erzielbare Mieterträge, Finanzierungsstruktur und Nebenkosten der Vermietung dar.

| Projektkosten | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|--------|--------------|----------------------|-------------|
| Top | Nutzfläche | Balkon | Garten | Abstellplatz | EUR | |
| Top 1.2 | 110,44 | 22,09 | 0 | 1 | 282.000,00 € | |
| Kaufpreis | | | | | 282.000,00 € | |
| Projekt-Nebenkosten | | | | | | |
| 3,5% Grunderwerbssteuer | | | | | 9.870,00 € | |
| 1,1% Eintragungsgebühr | | | | | 3.102,00 € | |
| 1,2% Vertragserrichtungskosten | | | | | 3.384,00 € | |
| Projektkosten inkl. Nebenkosten, Bau, Finanzierung | | | | | 373.609,20 € | |
| Finanzierung | | | | | | |
| Kredit | 01.07.2019 | 2,0% Zinsansatz | | | -328.500,00 € | |
| Zinsen in der tilgungsfreien Zeit | | | | | 6 Monate | -3.285,00 € |
| Kredittilgung ab | 01.01.2020 | | | | -328.500,00 € | |
| Mtl. Rate | | | | | 1.222,29 € | |
| Laufzeit Kredit ab Kaufdatum | | | | | 01.07.2019 | |
| Tilgung ab | | | | | 30 Jahre | |
| | | | | | 01.01.2020 | |

| Mieterträge | |
|-----------------------------------------------|--------------|
| erwartete Miete pro m ² / Monat | 10,50 € |
| erwartete Miete / Monat (inkl. 60€ Parkplatz) | 1.296,94 € |
| Erwarteter Jahres-Mieterlös | |
| 15.563,22 € | |
| Prämissen | |
| angenommener Investitionsbeginn | 01.07.2019 |
| angenommener Vermietungsbeginn | 01.01.2020 |
| Grenzsteuersatz | 48% |
| Leerstand-/Erhaltungsaufwand p.a. | von ME 5,00% |
| Index-/Wertsteigerung (alle 3 Jahre) | 5,00% |
| Verwaltung Top 1.2 p.a. | 290,00 € |
| Verwaltung Stellplatz p.a. | 14,38 € |
| Abschreibung p.a. | 1,50% |
| Abschreibung Küche p.a. | 6,67% |
| | 3.922,90 € |
| | 912,00 € |

| Jahr | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Mieteinnahmen | | 15.563 | 15.563 | 15.563 | 16.341 | 16.341 | 16.341 | 17.158 | 17.158 | 17.158 |
| Zinsaufwand | -3.285 | -6.570 | -6.408 | -6.243 | -6.074 | -5.903 | -5.727 | -5.548 | -5.366 | -5.180 |
| Finanzierungsnebenkosten | -7.227 | | | | | | | | | |
| Leerstand-/Erhaltungsaufwand | | -778 | -778 | -778 | -817 | -817 | -817 | -858 | -858 | -858 |
| Verwaltungskosten | | -304 | -304 | -304 | -320 | -320 | -320 | -336 | -336 | -336 |
| Abschreibung 1,5% | | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 |
| Abschreibung Küche | | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 |
| Steuerliches Ergebnis: | -10.512 | 3.076 | 3.238 | 3.403 | 4.295 | 4.467 | 4.643 | 5.582 | 5.764 | 5.950 |
| Kumuliertes steuerliches Ergebnis | -10.512 | -7.436 | -4.198 | -796 | 3.500 | 7.967 | 12.610 | 18.191 | 23.955 | 29.906 |
| Abzuführende Steuern jährlich | -5.046 | 1.476 | 1.554 | 1.633 | 2.062 | 2.144 | 2.228 | 2.679 | 2.767 | 2.856 |
| Wirkliche Mieteinnahmen jährlich | 5.046 | 14.087 | 14.009 | 13.930 | 14.280 | 14.197 | 14.113 | 14.479 | 14.392 | 14.302 |
| Kreditrückzahlung jährlich | -3.285 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 |
| Einnahmen | 1.761 | -581 | -658 | -738 | -388 | -470 | -555 | -188 | -276 | -365 |

| Jahr | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| Mieteinnahmen | 18.016 | 18.016 | 18.016 | 18.917 | 18.917 | 18.917 | 19.863 | 19.863 | 19.863 | 20.856 |
| Zinsaufwand | -4.990 | -4.797 | -4.599 | -4.398 | -4.193 | -3.983 | -3.769 | -3.551 | -3.329 | -3.102 |
| Finanzierungsnebenkosten | | | | | | | | | | |
| Leerstand-/Erhaltungsaufwand | -901 | -901 | -901 | -946 | -946 | -946 | -993 | -993 | -993 | -1.043 |
| Verwaltungskosten | -352 | -352 | -352 | -370 | -370 | -370 | -388 | -388 | -388 | -408 |
| Abschreibung 1,5% | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 | -3.923 |
| Abschreibung Küche | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 | -912 |
| Steuerliches Ergebnis: | 6.938 | 7.132 | 7.329 | 8.369 | 8.574 | 8.783 | 10.789 | 11.007 | 11.229 | 12.380 |
| Kumuliertes steuerliches Ergebnis | 36.844 | 43.975 | 51.304 | 59.673 | 68.247 | 77.030 | 87.819 | 98.827 | 110.056 | 122.436 |
| Abzuführende Steuern jährlich | 3.330 | 3.423 | 3.518 | 4.017 | 4.115 | 4.216 | 5.179 | 5.283 | 5.390 | 5.943 |
| Wirkliche Mieteinnahmen jährlich | 14.686 | 14.593 | 14.498 | 14.900 | 14.802 | 14.701 | 14.684 | 14.580 | 14.473 | 14.914 |
| Kreditrückzahlung jährlich | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 | -14.667 |
| Einnahmen | 19 | -74 | -169 | 233 | 134 | 34 | 17 | -88 | -195 | 246 |

Tab.6.3: Kalkulation und Steuerbetrachtung Vermietung

Die erste Kennzahl bei der Beurteilung der Rentabilität stellt die Bruttoanfangsrendite dar. Sie errechnet sich aus dem Quotienten der Brutto-Jahresmieterlös und dem Nettokaufpreis der Immobilie.⁹⁰ Bei der gegenständlichen Wohnung wurden zur Berechnung der Nettokaufpreis inklusive der Ausbaukosten herangezogen, da die Mieterträge natürlich nur bei einer fertigen Wohnung erzielt werden können. Bei einem Bruttojahres-Mieterlös von 15.563 € und dem hergeleiteten Nettokaufpreis von 353.128 € ergibt sich eine **Bruttoanfangsrendite** von **4,41%**.

Die zweite Kennzahl – die Nettoanfangsrendite – errechnet sich aus dem Quotienten des Jahresreinertrags und den Gesamtinvestitionskosten. Der Jahresreinertrag stellt

⁹⁰ Vgl. Exporo (2020): exporo.at

dabei den Brutto-Jahresmieterlös verringert um die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dar. Zusätzlich muss das Leerstandsrisiko noch über einen Prozentsatz des Brutto-Jahresmieterlöses berücksichtigt werden.⁹¹ Der Jahresreinertrag beträgt somit 14.481 € bei jährlichen Verwaltungskosten von 304 € und einem Abzug von 5% des Brutto-Jahresmieterlöses für Leerstand- und Erhaltungsaufwand. Daraus ergibt sich eine **Nettoanfangsrendite** von **3,88%**.

Die Nettoanfangsrendite ist als alleinige Kennzahl wesentlich aussagekräftiger als die Bruttoanfangsrendite, bietet jedoch noch keine ausreichende Grundlage zur abschließenden qualifizierten Investitionsentscheidung und für den Vergleich mit anderen Investitionsformen, da diese die Finanzierungsstruktur und die Besteuerung vollständig außer Acht lassen. Bei der dritten Kennzahl fließen all diese Informationen in die Berechnung mit ein, wodurch aus dem Jahresreinertrag durch Abzug des Zinsaufwandes und der Steuern das wirkliche Nettoobjektergebnis entsteht. Dieses wird lediglich dem Eigenmitteleinsatz gegenübergestellt um so die Eigenkapitalrendite zu erhalten.⁹² Der Jahresreinertrag verringert um den Zinsaufwand von 6.570 € und um die Steuern in Höhe von 1.476 € ergibt ein Nettoobjektergebnis von 6.434 € im 1. Jahr. Bei einem Eigenkapitaleinsatz von 45.109 € ergibt dies eine **Eigenkapitalrendite** von **14,26%**. Diese könnte durch den Leverage-Effekt bei einem noch größeren Anteil an Fremdmitteln sogar noch gesteigert werden, solange die Fremdmittelzinsen niedriger sind als die damit erzielte Rendite.

⁹¹ Vgl. Exporo (2020): exporo.at

⁹² Ebd.

7 Resümee und Ausblick

Im Rahmen dieser Arbeit wurde einerseits ein Nischenprodukt eines möglichen Immobilieninvestments vorgestellt und dieses im Zusammenhang mit einem konkreten Beispiel näher beleuchtet durch eine Darstellung des Ablaufs in Bezug auf die einzelnen Projektentwicklungsschritte. Andererseits wurde auf die wirtschaftlichen Faktoren des Investments eingegangen um die Forschungsfrage:

„Kann durch den Ankauf einer nicht fertig gestellten Immobilie aus einer Insolvenzmasse eine wettbewerbsfähige Kapitalrentabilität erzielt werden?“

nun abschließend beantworten zu können.

Betrachtet man den österreichischen Markt und auch andere europäische Länder bzw. Städte zeigt sich ein einheitliches Bild. Die durchschnittlichen Mietrenditen bei Wohnungen sind im Verhältnis zu den Verkaufspreisen am niedrigsten Stand seit mehreren Jahrzehnten. Das zunehmend hohe Preisniveau von Immobilien vor allem in den Zentren von Großstädten liegt deutlich über dem Anstieg der Mietpreise. In vielen Großstädten liegt der Kaufpreis bereits bei 40 Jahresmieten oder mehr, was einer maximalen Bruttorendite von 2,5% entspricht. Addiert man dazu noch die Erwerbsnebenkosten fällt die dann erhaltene Nettorendite bereits unter 2%. Diese Rendite kann sich von einem Plus aber auch schnell in ein Minus drehen durch Zeiten des Leerstands oder Kosten für unerwartete Sanierungen oder Modernisierungen. Ein Investment am Immobilienmarkt kann sich trotzdem immer noch lohnen, es muss lediglich das Risiko-Rendite-Verhältnis stimmen um Erträge zu überschaubaren Risiken erwirtschaften zu können. Im Fokus der Betrachtungen steht bei Experten die Eigenkapitalrendite. Neben historisch niedrigen Renditen erleben wir auch historisch niedrige Zinssätze für Fremdkapital, da Immobilien in aller Regel zu einem großen Teil fremdfinanziert werden, kann durch den Leverage-Effekt eine große Hebelwirkung auf die Eigenkapitalrentabilität erfolgen. Bei einer Fremdkapitalquote von 80% sind Eigenkapitalrenditen von bis zu 10% durchaus realistisch und möglich. Vergleicht man diese Werte mit den Ergebnissen des gegenständlichen Investments kann der Rückschluss getroffen werden, dass bei einer leichten Erhöhung des Risikos (Baurisiko bis zur Fertigstellung der Immobilie) eine wesentlich bessere Rendite erzielt werden kann und somit das Risiko-Rendite-Verhältnis zu Gunsten des vorgestellten Nischenprodukts ausfällt. Somit kann auch die Forschungsfrage bejaht werden und definitiv wettbewerbsfähige Rentabilitäten erzielt werden.

Betrachtet man nun den österreichischen Markt in Bezug auf Eigenkapitalrentabilitäten klassischer Projektentwicklungen mit anschließendem Verkauf kann auch hier die Forschungsfrage mit Ja beantwortet werden. Mit jährlichen EK-Renditen von 49% bzw. 78% übertrifft das gegenständliche Projekt, auch unter Berücksichtigung eines noch höheren Fremdkapitalanteils als üblich und damit einhergehendem größeren Leverage-Effekt, und somit die vorgestellte Investmentform marktübliche Ergebnisse. Auf Grund des derzeit hart umkämpften Marktes werden Grundstücke nicht selten mit einer zu erwartenden jährlichen EK-Verzinsung von „nur“ 10-20% durch Realisierung eines Projektes auf diesem Grundstück verkauft.

Im Hinblick auf die Entwicklungen der letzten Jahre am Immobilienmarkt, wird es immer wichtiger sich auch mit anderen Produkten neben den klassischen Immobilienanlageformen zu beschäftigen. Die niedrige Renditeerwartung klassischer Anlegerwohnungen lädt zum Umdenken und zur Suche nach Alternativen ein. Unbekanntere Nischenprodukte stechen in Bezug auf die Kapitalrentabilität mittlerweile oftmals klassische Anlageformen aus und können ein deutlich besseres Risiko-Rendite-Verhältnis aufweisen. Bei der gegenständlichen Investmentform muss abschließend jedoch angemerkt werden, dass es sich hier um ein echtes Nischenprodukt handelt, welches für kleinere Investoren interessant ist, die Nachfrage von Großinvestoren durch das vorhandene Angebot jedoch nicht abgedeckt werden kann.

Verzeichnisse

Literaturverzeichnis

Bücher:

Bammer, O.; Fuhrmann, K.; Ledl, R. (2013): Handbuch Immobilienbewirtschaftung. 2.Aufl., Linde Verlag, Wien

Bienert, S.; Funk, M. (2009): Immobilienbewertung Österreich. 2. Aufl., ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien

Bischoff, B. (2005): Grundstückswertermittlung. 1.Aufl., Grundeigentum-Verlag, Berlin

Busch, A.; Rösel, W. (2008): AVA-Handbuch. 6. Aufl., Vieweg+Teubner Verlag, Wiesbaden

Ehrke-Rabel, T.; Niemann, R. (2014): Spezialfragen der Immobilienbesteuerung. 1. Aufl., Linde Verlag, Wien

Garthe, T. (2010): Die Wertermittlungsreform. 2. Aufl., Haufe Lexware Verlag, Freiburg

Hackl-Miheljak, J.; Holzapfel, A.; Kohlmaier, K. (2004): Der Liegenschafts Kauf: Vertragsrecht – Grundbuchsrecht – Maklerrecht in Judikatur und Praxis. 2. Aufl., ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien

Kovar, H.; Wahrlich, R.; Zorman, B. (2019): Übertragung und Vermietung von Immobilien: Verkehrsteuern, immobiliensteuerliche und rechtliche Aspekte. 3. Aufl., Linde Verlag, Wien

Lederer, M. (2008): Redevelopment von Bestandsimmobilien. 2. Aufl., Bauwerk Verlag GmbH, Berlin

Oberndorfer, W.; Haring, R. (2015): Organisation und Kostencontrolling von Bauprojekten – Bauherrenaufgaben, Kostenplanung, Kostenverfolgung und Risikomanagement. 2. Aufl., Manz Verlag, Wien

Seifert, W.; Preussner, M. (2003): Praxis des Baukostenmanagements. 2. Aufl., Werner Verlag, München

Siepe, W. (2019): Immobilienfinanzierung - Die richtige Strategie für Selbstnutzer und Kapitalanleger. 5. Aufl., Stiftung Warentest Verlag, Berlin

Teufelsdorfer, H. (2015): Handbuch Immobilientransaktionen. 2. Aufl., Linde Verlag, Wien

Vullriede, W. (2007): Gebäudevermietung im Steuerrecht – Private und betriebliche Vermietung von Mietgebäuden aus ertragssteuerlicher Sicht. 1.Aufl., Wissenschafts-Verlag Huber, Wien

Diplomarbeiten, Masterthesen, Dissertationen und Habilitationen:

Adami, L. (2018): Immobilienmarktberichte mit Blick auf die Anforderungen der Immobilienbewertung. Masterthesis, Technische Universität Wien, Wien

Hartl, I. (2018): Unterschiede zwischen der Sanierung von Bestandsobjekten und Neubauten im Bereich der Kostenplanung. Masterthesis, Technische Universität Wien, Wien

Kainz, M. (2017): Monitoring von Immobilienpreisen in Österreich. Diplomarbeit, Technische Universität Wien, Wien

Pichlmaier, M. (2012): Miete, Lage, Preisdiktat – Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt. Dissertation, Wirtschaftsuniversität Wien, Wien

Rist, E. (2018): Der Immobilienkaufvertrag im Verbrauchergeschäft. Masterthesis, Technische Universität Wien, Wien

Sachatonicsek, G. (2016): Blasenbildung am österreichischen Immobilienmarkt. Masterthesis, Technische Universität Wien, Wien

Wallner, N. (2013): Ablauf einer Immobilien-Due-Diligence und Verkehrswertermittlung für ausbaufähige Rohdachböden. Masterthesis, Technische Universität Wien, Wien

Vorlesungsskripte:

Kreuzmann, K. (2018): Einführung in die Finanzierung und Investitionsrechnung mit Schwerpunkt Immobilien. Vorlesungsskript, Technische Universität – Continuing Education Center, Wien

Pech, M. (2018): Einführung in die Immobilienprojektentwicklung. Vorlesungsskript, Technische Universität – Continuing Education Center, Wien

Aufsätze in Zeitschriften:

Bammer, M. (2012): Leistungsverzeichnis („LV“). In: Bau(rechts)lexikon – Technische Begriffe für Juristen. In: ZRB. 2, S. 32-34

Bäuml, W. (2013): Grundbuch bewirkt Eigentum. In: Bezirksblatt Korneuburg. 4, S. 11-12

Gulnerits, K. (2016): Rekordjagd auf dem Immobilienmarkt. In: Wirtschaftsblatt. 13, S. 7-10

VKI (2016): Wohnungseigentum. Konsument – Das österreichische Testmagazin. In: Konsument. 2, S. 141-147

Wiedersich, R. (2017): Wie viel Verkäufer verlangen, wie viel Käufer wirklich zahlen. In: Gewinn. 2, S. 20-27

WKÖ (2015): Immobilienpreisspiegel 2015. In: Bericht des Fachverbands der Immobilien- und Vermögenstreuhänder. 1, S.171-253

Gesetze und Normen:

Austrian Standards Institute (2015): ÖNORM B 1801-1 Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objekterrichtung, Ausgabe: 2015-12-01

Einkommensteuergesetz (EstG). BGBl. 44/2020

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). BGBl. 1992/150

Gutachten:

Buchmeier, M. (2018): Verkehrswertgutachten für eine Liegenschaft in 1020 Wien. Gutachten, ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH, Wien

Cerbe, J. (2019): Marktsituation Klagenfurt am Wörthersee. Gutachten, McMakler, Klagenfurt

Internetquellen:

Bundesministerium für Justiz (2020): Begründung von Wohnungseigentum. https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/2/Seite.2101356.html, abgerufen am 07.02.2020

DerStandard (2019): immopreise.at, abgerufen am 06.12.2019

Exporo (2020): Rendite von Immobilien, <https://exporo.at/blog/rendite-von-immobilien/>, abgerufen am 03.06.2020

Google Maps (2019): google.at, <https://www.google.at/maps/place/Pichler-Mandorf-Stra%C3%9Fe+13,+9020+Klagenfurt+am+W%C3%B6rthersee>, abgerufen am 15.12.2019

ICON – your global taxperts (2020): icon.at, <https://www.icon.at/en/publications/news/news/detail/2018-09-18-immobilien-ertragsteuer-befreiungen-fuer-private-grundstuecksverkaeufe/>, abgerufen am 17.05.2020

Jagersberger W. (2020): Steuerliche Vorteile einer Immobilien-GmbH, <https://www.jagersberger.at/steuerliche-vorteile-einer-immobilien-gmbh/>, abgerufen am 12.02.2020

Lärmkarten (2019): laerminfo.at, <https://maps.laerminfo.at>, abgerufen am 02.12.2019

Nickel V. (2019): Im Vergleich - Fünf Anlageformen im Immobilien-Investment. <https://de.bergfuerst.com/ratgeber/immobilien-investment>, abgerufen am 03.12.2019

Raiffeisen (2019): Immopreisatlas. <https://www.immopreisatlas.at/Default.aspx?bundesland=2&bezirk=201&immoType=5&portalview=true>, abgerufen am 12.12.2019

Putschögl, M. (2014): derStandard.at. <http://derstandard.at/2000006889238/Amtliche-Kaufpreisstatistik-ab-kommenden-Jahr>, abgerufen am 17.11.2019

Wendy, D.W. (2014): APA-OTS. http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20140305_OTS0127/remax-immospiegel-2013-der-markt-hat-sich-gedreht-minus-125-bei-verkaeufen, abgerufen am 19.10.2019

Wikipedia (2019): wikipedia.org, [https://de.wikipedia.org/wiki/St._Martin_\(Klagenfurt_am_W%C3%B6rthersee\)](https://de.wikipedia.org/wiki/St._Martin_(Klagenfurt_am_W%C3%B6rthersee)), abgerufen am 26.12.2019

Abbildungsverzeichnis

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb.2.1: Festlegung des Wohnwertes für gebrauchte Eigentumswohnungen, Quelle: WKÖ (2015)..... | 5 |
| Abb.2.2: Preisentwicklung für die Bezirke Klagenfurt Stadt, Klagenfurt Land und Sankt Veit an der Glan, Quelle: Raiffeisen (2019): Immopreisatlas.at..... | 7 |
| Abb.2.3: Preisentwicklung für Klagenfurt in den letzten 6 Monaten, Quelle: derStandard (2019): immopreise.at..... | 9 |
| Abb.2.4: Gegenüberstellung der Quadratmeterpreise in Klagenfurt – alle Wohnungen, Quelle: Eigene Darstellung | 10 |
| Abb.2.5: Gegenüberstellung der Quadratmeterpreise in Klagenfurt – Erstbezug, Quelle: Eigene Darstellung..... | 11 |
| Abb.3.1: Satellitenbild - Mikrolage der Liegenschaft, Quelle: Google Maps (2019)..... | 13 |
| Abb.3.2: Lärmkarte Straßenverkehr 24h-Durchschnitt, Quelle: Lärmkarten (2019): laerminfo.at..... | 14 |
| Abb.3.3: Lärmkarte Schienenverkehr 24h-Durchschnitt, Quelle: Lärmkarten (2019): laerminfo.at..... | 15 |
| Abb.3.4: Grundbuchsauszug - Eigentumsblatt der EZ 558, Quelle: Grundbuch..... | 23 |
| Abb.3.5: Grundbuchsauszug – Lastenblatt der EZ 558, Quelle: Grundbuch | 24 |
| Abb.3.6: Auszug aus dem Kaufvertragsmuster zum Thema Gewährleistung, Quelle: Kaufvertragsentwurf gegenständliche Wohnung..... | 26 |
| Abb.3.7: Kostengruppierung 1. Ebene nach ÖNORM B 1801-1, Quelle: ÖNORM B 1801-1..... | 29 |
| Abb.4.1: Zielgruppenanalyse Wohnung Kreuzbergl, Quelle: Eigene Darstellung, Bilder © ValueOne, 2019..... | 37 |
| Abb.4.2: Grundriss Pichler-Mandorf-Straße, Quelle: Eigene Darstellung | 39 |
| Abb.5.1: Auszug aus dem Leistungsverzeichnis – Leistungsbereich „Bodenlegerarbeiten“, Quelle: Leistungsverzeichnis der gegenständlichen Wohnung | 43 |
| Abb.5.2: Stemmarbeiten SMART HOME links – Verlegung Sanitärleitungen rechts, Quelle: Eigene Bilder | 51 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Tab.3.1: Vergleichswertermittlung Pichler-Mandorf-Straße | 19 |
| Tab.3.2: Residualwertermittlung Pichler-Mandorf-Straße..... | 28 |
| Tab.3.3: Kostenschätzung - Gesamtinvestitionskosten | 30 |
| Tab.4.1: Raum- und Funktionsprogramm „Projekt Kreuzbergl“ | 38 |
| Tab.4.2: Kostenberechnung - Gesamtinvestitionskosten | 41 |
| Tab.5.1: Preisspiegel Tischlerarbeiten | 46 |
| Tab.5.2: Kostenanschlag - Gesamtinvestitionskosten | 48 |
| Tab.5.3: Soll-Ist-Vergleich – Gesamtinvestitionskosten..... | 53 |
| Tab.6.1: EK-Rendite Verkauf per 30.06.2020 | 59 |
| Tab.6.2: EK-Rendite Verkauf per 31.10.2021 nach Eigennutzung..... | 60 |
| Tab.6.3: Kalkulation und Steuerbetrachtung Vermietung | 61 |

Anhang

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Pichler-Mandorf-Straße, Top 1.2

9020 Klagenfurt



1. Allgemeine Projektbeschreibung

Geschosse

- 1 Untergeschoss (Tiefgarage, Müllraum, Einlagerungsräume)
- Erdgeschoss
- 2 Obergeschosse

Die lichte Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen beträgt 2,65m.

Gemeinschaftsräume und –anlagen

- Kleinkinderspielplatz
- Fahrradraum
- Kinderwagenabstellräume
- Müllraum
- 2 Stiegenhäuser f. Wohnungen mit jeweils einem Personenaufzug
- SAT Antennen - Anlage

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Pelletszentralheizung

Verbrauchszählung

Die tatsächlich beanspruchte Heizleistung je Wohnung (inkludiert auch Warmwasseraufbereitung) wird je Wohnung getrennt gezählt und abgerechnet.
Der Kaltwasserverbrauch wird über Kaltwasserzähler erfasst und abgerechnet.

2. Beschreibung Bauwerk

2.01. Fundamente

STB-Fundamentplatte mit PUR- Beschichtung im Garagenbereich
Streifenfundamente und Frostriegel im Bereich nicht unterkellerten Gebäudeteile
Punktfundamente für Carport

2.02. Außenwände

Velox Mantelplattenwände mit Ortbetonkern

2.03. Innenwände

Wohnungstrennwände:
Velox Mantelplattenwände mit Ortbetonkern
Zwischenwände nicht tragend:
Gebrannte Hochlochziegel

2.04. Geschossdecken

Stahlbetonelementdecken

2.05. Stiegenhaus und Gänge

Stahlbetonfertigteile

2.06. Fassade

WDVS-System

2.07. Dachkonstruktion

Flachdach:
normgemäßer Kaltdachaufbau inkl. Feuchtigkeitsabdichtung und Wärmedämmung

3. Ausstattung der Wohnung

3.01. Wände

Wohn-, Schlaf- und Vorraum bzw. Küche:
Anstrich auf Dispersionsbasis, Farbe: weiß

Bäder:
Feinsteinzeug, Format 60/120, Farbe: grau
Verfliesung in den notwendigen Bereichen raumhoch

3.02. Decken

Wohn-, Schlaf- und Vorraum bzw. Küche:
Anstrich auf Dispersionsbasis, Farbe: weiß

Bäder:
Anstrich auf Dispersionsbasis, Farbe weiß

3.03. Fußbodenkonstruktion

Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung

3.04. Fußbodenbeläge

Wohn-, Schlafräume:
Fertigparkett geklebt, Nuttschicht 3,5mm, Qualität Eiche Natur weiß lackiert, werksversiegelt
Sockelleiste weiß.

Küche und Abstellraum:
Parkett wie unter Wohn-, Schlafraum beschrieben

Vorraum/Badezimmer/WC:
Feinsteinzeug mit entsprechender Abriebfestigkeit, Format 90/90, Farbe: grau

Terrassen:
Thermoesche bzw. Betonplatten

3.05. Fenster, Terrassentüren und Fixverglasungen

Holz-Alu-Fenster und Fixverglasungen, weiß gestrichen, außen Pulverbeschichtung

3.06. Terrassen

Terrassenbrüstungen/Geländer: Flachstahl Steher mit Streckmetallgitter, pulverbeschichtet

3.07. Außenliegender Sonnenschutz

Außenliegende Raffstores - System, Bedienung mittels elektrischem Antrieb mittels Fernbedienung und SMART-Home System

3.08. Wohnungseingangstüren

In brandhemmender Qualifikation sowie einbruchshemmender (WK 3) und schalldämmender Ausführung, außen und innen Drücker

Türblatt: weiß, HPL beschichtet, mit eingebautem Türspion

Zarge: Rahmenstock aus Massivholz, weiß, einbruchshemmend WK 3

3.09. Innentüren

Türblatt: glattes Türblatt mit Inneneinlage aus Röhrenspann, Türblattoberfläche Max beschichtet, weiß, Türblatt bündig mit Zarge, verdeckte Bänder. Durchgangslichte 80/220

Zarge: Umfassungszarge, Holz weiß lackiert

Schiebetüre:

Tischlerelement, weiß lackiert

3.10. Heizung und Warmwasser-Versorgung

Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in sämtlichen Räumen; die Fußbodenheizungsverteiler sind im Vorraum bzw. Schrankraum/Büro angeordnet;

Im Hauptbad ist ein Handtuchheizkörper gemäß Plandarstellung, geregelt mittels E-Patrone und Taster mit Zeitschaltuhr.

Die Bedienung der Heizung erfolgt in allen Räumen mittels digitaler Einzelraumthermostate oder SMART-Home.

3.11. Lüftung

Die Nassräume werden natürlich be- und entlüftet durch eingebaute Fenster.

In der Küche ist ein Entlüftungsrohr für den Anschluss einer Dunstabzugshaube inkl. eingebauter Rückschlagklappe vorhanden.

3.12. Sanitäreinrichtungsgegenstände

Sämtliche Sanitäreinrichtungsgegenstände haben die Farbe Weiß.

Waschbecken:

Villeroy&Boch, Ceramic Plus, Farbe Weiß, Anzahl gemäß Plandarstellung.

Hänge-WC:

Aus Qualitäts-Sanitärporzellan, Farbe Weiß, Duravit Rimless, inkl. dazu passendem WC-Sitz mit Deckel mit Absenkautomatik

Unterputz-Spülkasten und Drückerplatte, Farbe Weiß, mit 2-Mengen-Spülung, Geberit Glas

Anhang ./1
Bau- und Ausstattungsbeschreibung „Pichler-Mandorf-Straße“

Badewanne:

Einbaubadewanne aus glasiertem Stahl (Stahl-Email) weiß ca. 140x70cm,
inkl. Drehknopf Zu/Ab- und Überlaufgarnitur, Anzahl gemäß Plandarstellung

Duschbereich gefliest:

Inkl. Entwässerungsrinne, Palme Duschtrennwand mit Drehtür in Einscheiben-Sicherheitsglas klar

Sämtliche **Armaturen** verchromt

Waschbeckenarmatur:

Einhebelmischer (Hansgrohe Metris S)

Badewannenarmatur:

Einhebel-Wannen-Thermostat Aufputz, inkl. Brauseset (Handbrause inkl. Brauseschlauch mit Brausehalter; Grohe)

Dusche Thermostat

Thermostat mit Kopf- und Handbrause, Brauseschlauch und Wandstange (Grohe Euphoria System)

1 Waschmaschinenanschluss im Bad gemäß Plandarstellung

3.13. Elektro

Vorraum/Gang:

- 2 Deckenauslässe (Licht)
- 1 Reinigungs-Steckdose
- 1 Taster Licht
- 2 Steckdosen
- 1 Wohnungsverteiler
- 1 Gegensprechstelle Aufputz, Klingeltaster vor der Eingangstür
- 1 Telefonanschluss
- 1 Einzelraumthermostat

Kleines Bad:

- 1 Deckenauslass (Licht)
- 1 Wandauslass über Waschbecken (Licht), 2 Schaltstellen
- 2 Steckdosen für Waschbecken mit Klappdeckel
- 1 Einzelraumthermostat

Großes Bad:

- 1 Deckenauslass (Licht)
- 1 Wandauslass über Waschbecken (Licht), 2 Schaltstellen
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner
- 4 Steckdosen für Waschbecken mit Klappdeckel
- 1 Einzelraumthermostat
- 1 Anschluss + Taster für E-Heizkörper

Abstellraum:

- 1 Deckenauslass (Licht)
- 1 Steckdose 1-fach
- 1 Ausschalter

Anhang ./1
Bau- und Ausstattungsbeschreibung „Pichler-Mandorf-Straße“

- 1 Lüfteranschluss

Zimmer:

- 1-2 Deckenauslässe (Licht) je nach Größe des jeweiligen Raums
- 3 Steckdosen 2-fach
- 1 Reinigungs-Steckdose
- 1 Einzelraumthermostat
- 1-2 Ein/Ausschalter je nach Größe des jeweiligen Raums
- 1 SAT- Antennenanschluss

Wohnzimmer:

- 2 Deckenauslässe (Licht)
- 3 Steckdosen 2-fach
- Taster Raffstore
- 1 SAT- Antennenanschluss
- 1 Reinigungs-Steckdose
- 1 Einzelraumthermostat
- Serienschalter, Taster, Wechselschalter oder Ausschalter je nach Erfordernis

Küche:

- 1 Deckenauslass (Licht)
- 2 Wandauslässe (Licht)
- 1 Steckdose 1-fach
- 2 Steckdosen 2-fach bei Arbeitsfläche
- 1 E- Herdanschlussdose (teilweise Bodenauslass gemäß Plan)
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Mikrowelle
- 1 Steckdose Dunstabzug
- 1 Steckdose Backrohr
- 1 Ein/Ausschalter

Terrasse:

- 1 Wandanbauleuchte
- 2 Steckdosen 2-fach Feuchtraum mit Klappdeckel (je nach Größe der Terrasse gemäß Plan)
- 1 Leerrohrauslässe mit Vorspanndraht für Markise

Kellerabteil:

- Allgemeinbeleuchtung mit Bewegungsmelder
- 1 Gitterleuchte
- 1 Ein/Ausschalter
- 1 Steckdose 1-fach

3.14. SAT-Anlage

Es ist je Haus eine eigene SAT- Anlage zum Empfang der digitalen SAT-HD-Programme vorgesehen. Die SAT-Empfangseinrichtung befindet sind jeweils am Dach des Baukörpers. Die Receiver sind käuferseitig beizustellen.

4. Ausstattung allgemeiner Bereich

4.01. Hauseingänge

Hauseingangstüre mit eingebautem Türöffner, von jeder Wohnung aus zu betätigen.

4.02. Stiegenhaus

Geländer und Handläufe, Stahlkonstruktion beschichtet, Handläufe in Edelstahl

Wände und Decken: mit Anstrich auf Dispersionsbasis

Boden: Sockel und Stufen aus Feinsteinzeug

Beleuchtung: über Bewegungsmelder sektional gesteuert

4.03. Kinderwagen- und Fahrradabstellräume

Wände und Decken: mit Anstrich auf Dispersionsbasis

Boden: Estrich versiegelt

Beleuchtung: FR Wannenleuchten Bewegungsmelder

4.04. Aufzüge

Personenaufzüge mit regenerativem Antrieb

4.05. Garage

Wände und Decken: Sichtbeton

Boden: PU - Beschichtung

Beleuchtung: über Bewegungsmelder; Sicherheitsbeleuchtung in Dauerschaltung

4.06. Hausbrieffachanlagen

Jeder Wohnung ist ein eigenes Brieffach zugeordnet. Die Briefanlage entspricht den aktuellen Richtlinien und Vorschriften der Post, mit Nummerierung und Zylinderschloss, aus Aluminium

4.07. Müllraum

Der Zugang zum Müllraum befindet sich im Freien neben der Garage.

Wände: Sichtbeton

Boden: Bodenplatte beschichtet

Beleuchtung: FR Wannenleuchten Bewegungsmelder

Abfluss: mittels Gully, Wasseranschluss zu Reinigungszwecken