

Immobilienprojektentwicklung einer Gesundheitsimmobilie am Praxisbeispiel: International Healthcare Campus Velden

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
DI Harald Peham

Christian Kaspar, BA

00011639

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **CHRISTIAN KASPAR, BA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "IMMOBILIENPROJEKTENTWICKLUNG EINER GESUNDHEITSIMMOBILIE AM PRAXISBEISPIEL: INTERNATIONAL HEALTHCARE CAMPUS VELDEN", 97 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 13.12.2020

Unterschrift

Vorwort - Danksagung

„Ein Zentrum für den Wörthersee?“

In Velden am Wörthersee gibt es an der Westeinfahrt die Möglichkeit zur Entwicklung einer Gesundheitsimmobilie. Die Marke „Velden am Wörthersee“ und ihr entsprechend hochwertiges Image ist hier Impulsgeber für eine Entwicklung. Das Projekt kann durch eine gezielte Programmimplementierung zu einem zentralen Punkt im Alpen – Adria – Raum werden.

Die Lage im strukturellen Gefüge der Gemeinde und sein großes Potential als Schnittstelle zwischen „High – Image“ und Globalisierung erhält eine in ihr innewohnende Form der Bedeutung.

"... Der See muss nur die Basis all unseres Denkens und Handelns in Bezug auf die gebaute Welt um den See sein. ..." (Verfasser unbekannt)

Diese Parameter waren die Antriebsfeder, mich diesem Thema im Rahmen meiner Diplomarbeit zu widmen. Ein Projekt in dieser Form und Größe in meinem Heimatort zu entwickeln, grenzt eigentlich an Utopie:

„... Vorstellungskraft ist wichtiger als Wissen. Denn unser Wissen ist begrenzt, während die Vorstellungskraft die gesamte Welt umfasst, den Fortschritt stimuliert und evolutionäre Prozesse ins Leben ruft! ...“ (Albert Einstein, Physiker)

Die folgende Arbeit entstand aus einem von mir selbst definierten Thema. Ich danke auf diesem Weg an erster Stelle dem Betreuer meiner Masterthese, Hrn. DI Harald Peham. Er hat sich diesem Thema gemeinsam mit mir angenommen und mich in jeder Phase der Arbeit unterstützt.

Des Weiteren gilt mein Dank meiner Familie, meiner Partnerin und meinem Arbeitgeber für die ständige Unterstützung und Motivation während meiner Ausbildung. Vervollständigt wird mein Dank an das Team des Continuing Education Center der TU Wien, an all meine Freunde und an meine Studienkolleginnen und – kollegen.

Widmen möchte ich diese Arbeit Hr. Mag. Wolfgang Helmut Halper, der uns leider viel zu früh verlassen hat.

Kurzfassung

Die Umsetzung von Bauprojekten ist ein komplexer Prozess, der sich in einem ständigen Wandel befindet. Die Faktoren Nutzer, Betreiber und Investor spielen in der heutigen Zeit eine besonders wichtige Rolle. Die Lage, das Entwicklungspotential und die Mieterfluktuation haben die Ansprüche an eine Immobilie in den letzten Jahren verändert. Die traditionelle Immobilienentwicklung hat sich in der Vergangenheit auf das reine Errichten von Bauprojekten beschränkt. An der Westeinfahrt der Marktgemeinde Velden am Wörthersee besteht die Möglichkeit zur Entwicklung einer Gesundheitsimmobilie. Die Gemeinde will sich seit Jahren vom Tourismus unabhängiger machen und im Alpen – Adria – Raum (Dreieck Kärnten – Udine in Italien – Laibach in Slowenien) zu einem bedeutenden Standort mit Ganzjahresbetrieben wachsen. Hier sollen das Einzugsgebiet und das Image der Gemeinde die treibenden Kräfte darstellen. Die vorliegende Masterarbeit befasst sich mit der Projektentwicklung einer Gesundheitsimmobilie am Praxisbeispiel des International Healthcare Campus Velden (IHCV). Im theoretischen Teil wird die gängige Literatur durchleuchtet und die verschiedenen Grundlagen und Definitionen der Immobilienprojektentwicklung beschrieben. Im Praxisteil wird auf das Praxisprojekt „International Healthcare Campus Velden“ näher eingegangen. Das Projektgebiet wird im Mikro- und Makroumfeld analysiert, es werden die verschiedenen Nutzungsoptionen herausgearbeitet und eventuelle Betreiber analysiert. Am Gelände des IHCV soll eine Gesundheitsimmobilie entstehen, genauer gesagt eine Klinik im Bereich Schönheitschirurgie / Plastic surgery. In den Campus soll auch eine Fachhochschule / (Privat) Universität zu diesem Thema einziehen. Das Motto wird lauten: „Schön und gesund bleiben!“ Gleichzeitig soll auch eine Plattform für Start – up Unternehmen in diesem Bereich geschaffen werden. Damit alle Bereiche wirtschaftlich genützt werden können, sind im Erdgeschoss Retail- und Gastronomie- / Eventbereiche geplant. Auf knapp 25.000 m² wird die Westeinfahrt zu einem neuen Schmuckstück der Gemeinde und neues Leuchtturmprojekt (neben dem Schlosshotel und dem Casino Velden). Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Arbeit wird eine finale Einschätzung des Projektes resümiert.

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung in die Aufgabenstellung	1
2	Projektentwicklung Grundlagen und Definitionen	3
2.1	Standortanalyse	7
2.2	Marktanalyse	7
2.3	Gebäudeanalyse	8
2.4	Betreiber- und Betriebsanalyse	8
2.5	Quantitative Analysen	8
2.6	Phasenmodell Immobilienprojektentwicklung	9
2.6.1	Projektinitiierung	9
2.6.2	Projektkonzeption	12
2.6.3	Projektkonkretisierung	16
2.6.4	Projektmanagement	17
2.6.5	Projektvermarktung	18
2.6.6	Projektabschluss	18
3	Praxisbeispiel – IHCV Velden	20
3.1	Projektinitiierung am Praxisbeispiel	20
3.2	Projektkonzeption am Praxisbeispiel	21
3.2.1	Analyse der Makroebene	21
3.2.2	Analyse der Mikroebene	39
3.3	Entscheidungsfindung	44
3.4	Gesundheits- / Health – Care - Immobilien	52
3.5	Nutzungskonzept	62
3.5.1	Projektdaten	62

4	Betreiberanalyse	63
4.1	Betreiber- und Managementimmobilien	64
4.2	Anbieter in Österreich	65
4.2.1	Öffentlicher Bereich	66
4.2.2	Privater Bereich	67
4.2.3	Beispiele von Anbietern	67
5	Schlussfolgerungen	72
	Literaturverzeichnis	74
	Abbildungsverzeichnis	81
	Tabellenverzeichnis	82
	Anhang	83

1 Einführung in die Aufgabenstellung

Projektentwicklung in der Bau- und Immobilienwirtschaft wurde in den letzten Jahren immer wichtiger. Dies liegt vor allem an der steigenden Komplexität in Punkto Planung, Umsetzung und Vermarktung. Die Wettbewerbssituation wächst stetig und die Anforderungen an die Immobilienwirtschaft verschärfen sich ständig. Aufgrund von schwachen Renditen in der Branche sind Immobilienprojektentwickler gefordert, neue Ideen zu bringen, die den Rahmenbedingungen angepasst sind.

Gesundheitsimmobilien werden für Investoren immer interessanter. Dadurch wächst der Bedarf an dieser Asset Klasse. Die steigende Nachfrage führt dazu, dass Unternehmer und Private zunehmend in diesen Markt investieren.

Am Anfang eines Lebenszyklus jeder Immobilie steht die Immobilien – Projektentwicklung. Um ein basislegendes Grundverständnis für diesen Prozess zu erlangen, widmet sich der Beginn dieser Arbeit mit Begriffsdefinitionen, den Beteiligten und den verschiedenen Leistungsphasen. Immobilienprojektentwickler haben einen großen wirtschaftlichen Stellenwert, da diese einen Großteil der Planung vollbringen. Der Entwicklungsprozess startet mit der Projektinitiierung und reicht bis zur endgültigen Fertigstellung bzw. Nutzungsübergabe. Diese umfasst daher sämtliche Handlungs- und Tätigkeitsfelder, um ein Immobilienprojekt erfolgreich zu entwickeln.

Gesundheit ist bzw. wird von zentraler Bedeutung für jeden Menschen. Hier sind viele bereit, Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung der Gesundheit zu unternehmen. Der International Healthcare Campus Velden beschäftigt sich zum Großteil mit diesem Thema. Die gängige Literatur zählt diese Art von Immobilie zum Segment der Spezial- oder Sonderimmobilien. In einer Gesundheitsimmobilie werden entsprechende Leistungen dafür erbracht. Dieses Segment wächst stetig, wie der gesamte Gesundheitsmarkt. Aufgrund dieser Entwicklungen wird künftig ein deutlich größerer Bedarf benötigt werden. Daher gilt folgender Leitsatz: wer in Gesundheit und Gesundheitsimmobilien investiert, bewegt sich in einem Wachstumsumfeld, welches sehr interessant für potentielle Investoren und Privatanleger ist, da es vergleichsweise risikoarm und gut kalkulierbar ist.

Ein großer Unterschied zu herkömmlichen Immobilien besteht im Bereich der Investitionen in Gesundheitsimmobilien. Einmal fertiggestellt ist eine Drittverwendung sehr stark eingeschränkt. In der Praxis betreibt meist nur eine

Gesellschaft den gesamten Komplex. Hier ist das Ausfallsrisiko höher als z. B. ein Leerstand bei einer Wohnimmobilie. Aber nicht nur in diesem Bereich gibt es große Unterschiede. Besonders die Renditen sind in der Regel durchwegs höher, was dieses Thema umso interessanter macht.

Die Fragestellung der Masterthese ist hiermit folgend definiert: Ziel dieser Masterarbeit ist die wissenschaftliche Untersuchung des derzeitigen Forschungsstandes zum Thema Immobilienprojektentwicklung. Ein weiteres Ziel dieser Masterarbeit ist es, den Markt von Gesundheitsimmobilien zu durchleuchten und diesen wissenschaftlich aufzubereiten, um einen Überblick und Chancen für potentielle Investoren zu geben.

Die Arbeit wird sich aus einem Praxis- und einem Theorieteil zusammensetzen. Der Theorieteil beschäftigt sich mit dem Thema Sonderimmobilien, der Praxisteil mit Markt- und Raumstudien. Hier wird der angenommene Standort herangezogen.

2 Projektentwicklung Grundlagen und Definitionen

Am Anfang einer Projektentwicklung ist die Analyse des Standortes und des Marktes sehr wichtig. Beide Faktoren kann man unabhängig voneinander betrachten und beurteilen. Oft überschneiden sie sich in einigen Punkten. Ziel soll ein aussagekräftiges Gesamtbild sein, welches die Chancen und Risiken darstellen soll. Dieses dient einem Investor, um eine Risikoanalyse abzuleiten und um eine Investitionsrechnung aufstellen zu können. (Busz 2003, S. 82)

Je genauer Teilanalysen durchgeführt werden, desto einfacher können Entscheidungen im Investitionsbereich getätigt werden. (Busz 2003, S. 83)

Es gibt für den Begriff Projektentwicklung (Immobilien) keine gesetzliche Definition. Man kann sich diese aus den Ursprüngen ableiten. Projekt wird aus dem Lateinischen „proiectum“ abgeleitet. Übersetzt bedeutet das „das nach vorne Geworfene“. (<https://de.wikipedia.org> 2020)

Unter einem Projekt versteht man etwas, das man vorantreibt, nach vorne bringt. Es handelt sich um ein Vorhaben bzw. ein definiertes Ziel, welches in einem definierten Zeitrahmen erreicht werden soll. In der Regel handelt es sich dabei um ein einmaliges Ereignis.

Im Normalfall haben Projekte auch eine eigens gemanagte und auch auf einen gewissen Zeitrahmen beschränkte Organisationsform. Diese Projektorganisation hat die Aufgabe das definierte Ziel in der vorgegebenen Zeit zu erreichen. Im Gegensatz dazu stehen regelmäßige Aufgaben mit zum Großteil identischen Vorhaben. (<https://de.wikipedia.org> 2020)

Die ÖNORM ISO 21500 definiert ein Projekt wie folgt:

„Ein Projekt besteht aus einer einzigartigen Gruppe von Prozessen, die auf eine Zielsetzung ausgerichtete, koordinierte und gesteuerte Vorgänge mit Beginn- und Fertigstellungsterminen umfassen.“ (ÖNORM DIN 21500 2016, S. 8)

Diese Definition zeigt, dass sich Projekte ähnlich sein können, im Detail jedoch immer wieder unterscheiden. So können in den nachstehend genannten Bereichen Unterschiede sein:

- erstellte Lieferobjekte,
- Stakeholder, die Einfluss nehmen,
- die verwendeten Ressourcen. (ÖNORM DIN 21500 2016, S. 8)

Auch die deutsche DIN 69 901 beschäftigt sich mit diesem Thema und definiert ein Projekt wie folgt: „... Vorhaben, das im Wesentlichen durch die Einmaligkeit der Bedingungen in ihrer Gesamtheit gekennzeichnet ist, wie z. B.: Zielvorgabe, zeitliche, finanzielle, personelle und andere Begrenzungen; Abgrenzung gegenüber anderen Vorhaben; projektspezifische Organisation.“ (DIN 69 901 1987)

Der Begriff Entwicklung leitet sich von den lateinischen Begriffen „evolutio“ und „explicatio“ ab. Diese bedeuten übersetzt „Entrollung“ bzw. „Entfaltung“. Heutzutage wird der Begriff Entwicklung durch „das Werden“ bzw. „das Wachstum“ erklärt. (<https://de.wikipedia.org> 2020)

Kerry Brauer definiert in seinem Werk die Entwicklung als „ein Prozess der Veränderung der Dinge und Erscheinungen in dessen Verlauf sich eine fortschreitende Tendenz, ein Übergang der Qualitäten von niederen zu höheren, von einfachen zu komplizierten Formen, durchsetzt.“ (Brauer 1999, S. 501)

Daraus ergibt sich, dass die Verbindung der beiden Begriffe sowohl im Wortsinn als auch nach dem allgemeinen Sprachgebrauch bedeuten, dass sich Projekte laufend weiterentwickeln (von „weggeworfen“ abgeleitet) bis diese realisiert werden. Vorausgesetzt die verschiedenen Analysen ergeben, dass das Projekt überhaupt sinnvoll ist.

Im internationalen Kontext verwendet man für Projektentwicklung den Begriff „Development“. Dieser beschreibt einerseits die Entwicklung von Bauland als auch von Objekten und Gebäuden im Sinne von Nutzungs- und Bestandsverbesserungen.

Immobilienprojekte werden immer komplexer und aus diesem Grund übernimmt die Projektentwicklung einen immer größer werdenden Stellenwert ein, damit optimierte Nutzungskonzepte für den passenden Standort gefunden und umgesetzt werden können. Am Ende des Tages sollen die Endnutzer und die Investoren

zusammengebracht und die Einzelleistungen koordiniert werden, um ein fertiges Produkt liefern zu können. (Falk 1996, S. 501)

Die prinzipielle Motivation eines Projektentwicklers liegt im Abschöpfen eines Mehrwerts, der sich aus der wirtschaftlichen Nutzung und Aufwertung eines Grundstücks ergibt.

Faktoren wie Standort, Idee des Projekts und eingesetztes Kapital sind durch Projektentwicklung so miteinander zu kombinieren, dass Immobilienobjekte geschaffen werden können, die dauerhaft rentabel, einzelwirtschaftlich wettbewerbsfähig, arbeitsplatzschaffend und – sichernd und gesamtwirtschaftlich, sozial- und umweltverträglich sind. (Schulte 2002, S. 32)

Diese Definition hat sich weitestgehend durchgesetzt, da diese die meisten Aspekte einer erfolgreichen Projektentwicklung berücksichtigt.

Gänzlich fehlt in dieser Definition der Faktor der zyklischen Bewegung. Dieser hat jedoch einen wesentlichen Einfluss auf den ökonomischen Erfolg eines Projekts. (Rottke / Wernecke 2002, S. 4)

Die Definition kann neben den bekannten Faktoren wie Idee, Kapital und Standort um den Faktor Zeit erweitert werden. (Schulte / Bone-Winkel / Rottke 2002, S. 71)

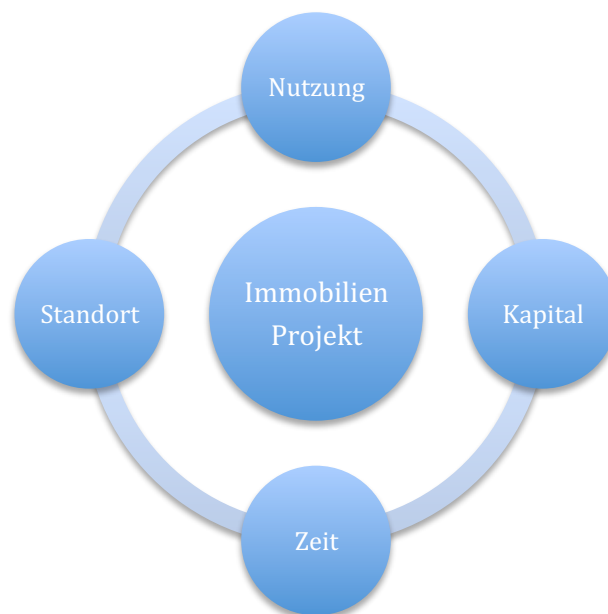


Abbildung 1: Ausgangssituation der Projektentwicklung; Quelle: Schulte / Bone-Winkel: Handbuch Immobilien – Projektentwicklung 2002, S. 32

Bei Immobilieninvestitionen sind prinzipiell immer die aufgezählten Parameter der Erfolgsgarant des Projekts:

- der Standort
- der Markt
- das Gebäude

Weiters kann man die Projektentwicklung in Phasen einteilen. Zum einen in die Entwicklung im engeren und im weiteren Sinn. Hier liegen die Unterschiede im Umfang und in der Art der damit verbundenen Aufgaben. (Schulte 2002, S. 32)

Bei der Projektentwicklung im engeren Sinn spricht man von der Zeitspanne zwischen der Idee und der endgültigen Entscheidung das Investment zu tätigen. Im weiteren Sinn sind alle Tätigkeiten im Rahmen des gesamten Lebenszyklus der Immobilie definiert. Hier inkludiert man die Vorbereitung, Beauftragung, Planung und Ausführung, die Bewirtschaftung, eine eventuelle Umnutzung, den Verkauf und / oder auch einen möglichen Abriss zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

In der einschlägigen Literatur wird auch noch eine dritte Phase erwähnt, die Projektentwicklung im mittleren Sinn. Davon spricht man, wenn nur die Phase des Baus und der Vermarktung als Leistungsbereich in der Entwicklung gesehen werden. (Brauer 1999)

Gesundheitsimmobilien zählen aufgrund ihrer geringen Flexibilität in der Nutzung zu den Spezial- bzw. Sonderimmobilien. Die Drittanwendungsfähigkeit ist deswegen fast nicht gegeben, da diese Immobilie einen hohen Anteil an Dienstleistungs- und Pflegeorientierung aufweist. Daher muss in diesem Fall die Entwicklung um eine Betriebs- und Betreiberanalyse ergänzt werden. Investitionen in diesem Bereich sind auch Investitionen in ein Unternehmen, welches durch die vorherrschenden Gegebenheiten des Marktes und des Wettbewerbes bestimmt werden. (Busz 2003, S. 81)

Standort-, Markt-, Gebäude- und Betreiber- und Betriebsanalysen geben Auskunft über die Nachfrage des Projektes und damit auch auf den ökonomischen Erfolg des Investments. Aus diesen Daten können Werte abgeleitet werden, die Auskunft über die quantitativen Werte geben, um eine mögliche Varianz zur Einschätzung des Risikos erkennen zu können. (Busz 2003, S. 83)

2.1 Standortanalyse

Die Standortanalyse besteht aus zwei Bereichen: dem Mikrostandort, das engere Umfeld des anvisierten Projektgrundstücks, und dem Makrostandort, dem Ballungsraum als Ganzes. Ein aussagekräftiges Element der qualitativen Analyse ist die Standortentscheidung. Prinzipiell werden hier die Angebotssituation und die Marktnachfrage eingeschätzt, sowie langfristige Standortfaktoren bewertet. Aufgrund des Nutzungskonzepts werden Mikro- und Makroparameter des Standortes und Potentiale aufgrund von Lage, Größe und Zuschnitt bestimmt. (Busz 2003, S. 102ff)

Wichtigste Kriterien für eine Standortanalyse:

- Angebotssituation von Gesundheitsimmobilien durch Analyse des Einzugsbereiches
- Größe und Charakteristik des geplanten Standortes
- Erhebung der Nachfrage (Parameter Kaufkraft, Einzugsgebiet, Altersstruktur, Arbeitslosigkeit und weitere)
- Topographie des Projektortes und Analyse des Mikrostandortes (Verkehrsanbindung, Personalverfügbarkeit, Topographie, Bebauungsdichte, etc.) (Ernst 2008, S. 46)

Eine Bedarfsanalyse hilft jene Mitbewerber zu identifizieren, die auch tatsächlich zum Misserfolg des Projektes führen können. (Ernst 2008, S. 43)

2.2 Marktanalyse

Im Rahmen der Marktanalyse wird ein bestimmtes geographisches Gebiet analysiert – hinsichtlich Angebot und Nachfrage. Ziel ist es, dieses Potential realistisch abschätzen und kurz-, mittel- und langfristige Markttrends ausmachen zu können.

Bereiche der Marktanalyse:

- Bestimmung der Zielgruppe
- Abgrenzung des Einzugsgebiets
- Bestehendes Angebot (Busz 2003, S. 84)

2.3 Gebäudeanalyse

Im Rahmen der Gebäudeanalyse werden die Eigenschaften des Objekts analysiert und die Eignung der Nutzung als Gesundheitsimmobilie eingeschätzt. Ein weiteres Kriterium ist die Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich zur Konkurrenz. (Busz 2003, S. 120)

Der Immobilientyp und das Raumprogramm sind ausschlaggebend für den Erfolg eines Projekts. Diese bestimmen die erzielbaren Preise. Das Gebäudekonzept gibt die Erlös- und Kostenstruktur sowie die Wirtschaftlichkeit vor. Dem Investor werden im Hinblick auf die Drittverwendungsfähigkeit die Gebäudeeffizienz, -flexibilität und -funktionalität wichtig sein. Diese gewährleisten eine langfristige Vermietung oder Veräußerbarkeit. Diese Ergebnisse in Kombination mit der Betreiber- und Betriebsanalyse dienen dem Gesamtkonzept des Projekts. (Busz 2003, S. 141)

2.4 Betreiber- und Betriebsanalyse

Im Rahmen der Betreiber- und Betriebsanalyse werden die nachhaltig erzielbaren Miet- bzw. Pachterträge analysiert. Bei gewissen Arten von Immobilien wird die Mietanalyse durch die Betreiberanalyse ersetzt. Weiters wird die Bonität und die Erfahrung des Betreibers durchleuchtet, da diese aufgrund der langfristigen Vertragslaufzeiten entscheidend sein kann. (Busz 2003, S. 142)

Investor und Betreiber regeln mittels Pachtvertrag den Zins und die Aufteilung der Betriebskosten, sowie die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten. Etwaige Ausfälle der Zahlungen können jedoch nur mittels Analyse der Bonität, Wirtschaftlichkeit und Erfahrung des Betreibers bewertet werden. Die Betreiber- und Betriebsanalyse dient also der Risikoeinschätzung und ist für einen Investor von großer Bedeutung. (Busz 2003, S. 181)

2.5 Quantitative Analysen

Parameter der quantitativen Analysen und deren Komplexität werden zur Risikoeinschätzung herangezogen. Aufgrund von Basisanalysen werden quantitative Immobilienanalysen erstellt. Zusammengesetzt sind diese aus einer

Investitionsrechnung, damit die Rendite einer Investition dargestellt und damit das Risiko der Investition eingeschätzt werden kann. (Busz 2003, S. 182)

2.6 Phasenmodell Immobilienprojektentwicklung

Der Ablauf einer Projektentwicklung ist ein komplexer Prozess. Es zeigt sich, dass es oft wiederkehrende und typische Phasen im Laufe eines Projekts gibt und man diese unterscheiden kann. Dabei gibt es unterschiedliche Phasenmodelle dieses Entwicklungsprozesses. (Bone – Winkel / Gerstner 2005, S. 753ff)

Dieser Prozess umfasst alle Tätigkeiten, die notwendig sind, um ein bestimmtes Projekt vom Beginn bis zur Fertigstellung bzw. Übergabe an den Nutzer zu begleiten. (Schulte / Bone – Winkel 2008, S. 37)

Nach Bone – Winkel gibt es im Rahmen des Phasenmodells fünf verschiedene, grundlegende Abschnitte. Die verschiedenen Projektphasen lassen sich wie folgt definieren:

- Initiierung
- Konzeption
- Konkretisierung
- Management
- Vermarktung – findet parallel zu den genannten Phasen statt

Diesen Phasen vorgelagert gilt es, die richtige Strategie zu definieren. Hier gilt es festzulegen, wie groß der tatsächliche Bedarf ist bzw. den tatsächlichen Umfang zu erfassen und was die geplante Vermarktungsstrategie ist – wird vermietet, abverkauft oder ist das Objekt für den Eigenbedarf gedacht.

In den folgenden Unterkapiteln werden die Phasen und deren Eigenschaften genauer beschrieben.

2.6.1 Projektinitiierung

Immobilienprojektentwicklung beginnt nach dem Phasenmodell mit der Projektinitiierung.

Die wichtigsten Punkte sind die drei Kernmerkmale nach Diederichs:

- Projektidee
- Kapital
- Standort

In dieser Phase der Entwicklung ist einer dieser drei Punkte als Ausgangspunkt und / oder Voraussetzung gegeben. Dadurch ergeben sich drei unterschiedliche Szenarien:

- Kapital sucht Projektidee und Standort
- Projektidee sucht Standort und Kapital
- Standort sucht Projektidee und Kapital

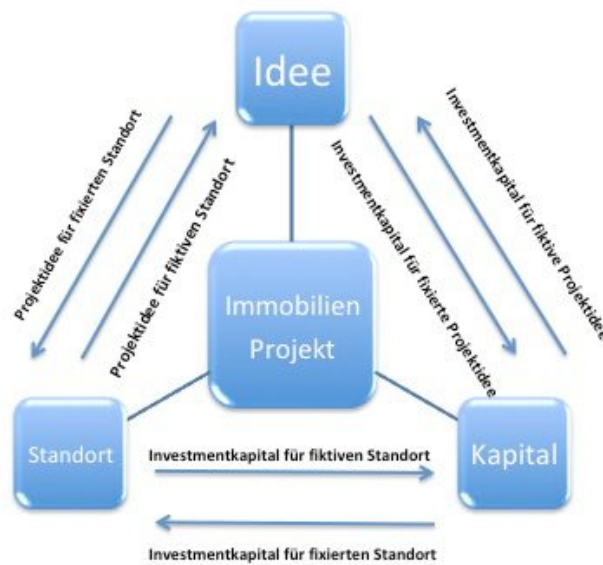


Abbildung 2: Bausteine einer Projektentwicklung; Quelle: Alda / Hirschner: Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft: Grundlagen für die Praxis. S.9, 2007

Kapital sucht Projektidee und Standort:

In diesem Fall ist das Kapital vorhanden. Private oder institutionelle Investoren sind bereit ihr Kapital für eine Immobilienprojektentwicklung bereit zu stellen. Die Idee und der passende Standort müssen erst bestimmt werden. Von Praxisbeispielen abgeleitet wird eine entsprechende Projektentwicklungsrechnung durchgeführt. Aus dieser wird abgeleitet, ob die Projektidee an dem ausgesuchten Standort auch rentabel ist. (Grabinski 2012, S. 19)

Projektidee sucht Standort und Kapital:

Beim zweiten Szenario ist eine ausgearbeitete Projektidee vorhanden. Aufgrund der Vorgabe der Idee gilt es zu analysieren, welcher der vorgeschlagenen Standorte am besten für die Idee geeignet ist. Dies geschieht mit Hilfe einer Standort- und Nutzwertanalyse, um dem Investor sein Kapital zu sichern. (Grabinski 2012, S. 19)

Standort sucht Projektidee und Kapital:

Hier wird für einen definierten Standort eine passende Idee mit entsprechendem Kapital gesucht. Die Standortfindung kann auch durch spekulative, wie zum Beispiel politische oder baurechtliche Entscheidungen erfolgen. Bei Grundstücken handelt es sich um immobile Sachgüter. Daher muss der Standort qualitativ eingeschätzt werden. Hier werden unter anderem die Lage und auch mögliche Kontaminierungen analysiert. (Alda / Hirschner 2014, S. 25) Durch eine solche Analyse wird die passende Nutzung erhoben, ein Nutzungskonzept entwickelt und daraus eine Wirtschaftlichkeitsrechnung. (Grabinski 2012, S. 19)

Welches dieser drei Modelle die Grundlage der Projektentwicklung ist, ist nicht relevant. Im Zuge der Initiierungsphase wird eine allgemeine Beschreibung der Merkmale (wie zum Beispiel Fläche und Nutzung) vorgenommen. Kommt es zur Projektentwicklungsrechnung gibt es zwei Verfahren, die zur Anwendung kommen können:

- Front – Door – Approach

oder

- Back – Door – Approach

Front – Door – Approach

Dabei wird ein Verfahren bezeichnet, bei dem die anfallenden Kosten der kompletten Entwicklung überschlagsmäßig geschätzt werden. Auf Basis dieser Schätzung wird die erforderliche Mindestmiete (marktgerecht) abgeleitet.

Back – Door – Approach

Im Zuge des Back – Door – Approachs werden vorab die potentiellen Mieteinnahmen (marktgerecht) ermittelt. Auf Basis dieser Zahlen ergeben sich die maximalen Kosten der Projektentwicklung.

Grundlegende Basis der Projektentwicklung in dieser Phase ist die Grundstückssicherung. (Isenhöfer 1999, S. 52 f)

Die Initiierungsphase ist vor allem durch große Unsicherheit geprägt. Gibt es bereits grobe Umrissse der Projektentwicklung, wird dieses einer systematischen Analyse unterzogen. (Schulte 2008 S. 242 ff)

2.6.2 Projektkonzeption

Aufbauend auf der Initiierungsphase folgt in der Projektentwicklung der Abschnitt der Projektkonzeption. Im Zuge dieser Phase wird der Grobentwurf mit Hilfe verschiedener Analysen weiter verfeinert und konkretisiert. Die beliebteste Form ist die Feasibility Study – besser bekannt unter dem Begriff Machbarkeitsstudie.

Diese dient als Grundlage, ob das Projekt durchgeführt oder wieder verworfen wird. (<http://www.ahgz.de> 2020)

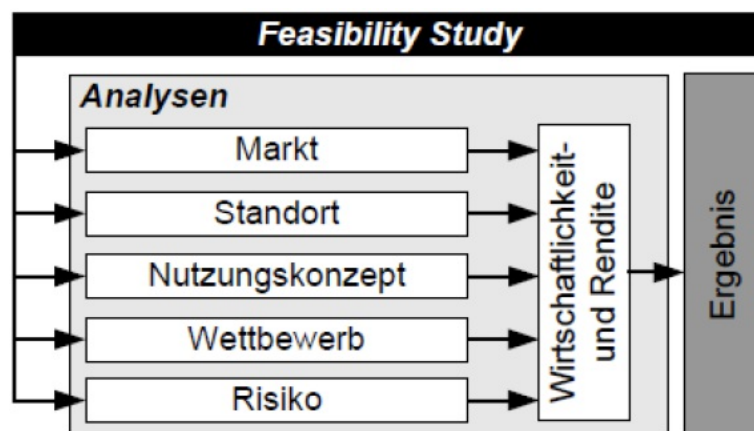


Abbildung 3: Bestandteile der Machbarkeitsstudie; Quelle: Alda / Hirschner: Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft, S. 138, 2014

Die Abbildung zeigt die wichtigsten Bestandteile einer Machbarkeitsstudie und diese wird in Folge näher erklärt.

Am Beginn steht bei der Feasibility Study die STOMA – Analyse, die sogenannte Standort- und Marktanalyse. Hier wird ermittelt, ob die Projektidee auch realisierbar ist, in Einbeziehung der Risiken und der Ertragschancen. (<http://lexikon.immobilienfachwissen.de> 2020)

Ziel dieser Analyse ist sowohl eine abgesicherte Investitionsentscheidung als auch eine Größenbewertung des Projekts. Weiters wird die Nutzungsstruktur und –qualität und die Wirtschaftlichkeit festgelegt. (Muncke 1996, S. 106)

Zu Beginn wird im Rahmen der Standort- und Marktanalyse der Standort (Standortanalyse) untersucht. Dies ist von Bedeutung, da das Objekt immobil ist und dieses im Umfeld funktionieren und gleichzeitig rentabel sein muss. Hier wird ein Blick auf die

- Makrolage
- Mikrolage und das
- Grundstück selbst

gelegt und analysiert.

Makrolage

Darunter versteht man die Bewertung des geografischen Großraumes rund um das Grundstück.

Mikrolage

Der Makrostandort ist Teil der Mikrolage. Hier wird im Unterschied das nähere Umfeld des Grundstücks analysiert. (Ullmann 2007, S. 19)

Weiters wird nicht nur räumlich unterschieden, sondern auch zeitlich. Hier werden die weichen und die harten Faktoren in Hinblick auf Mikro- und Makrolage analysiert.

Weiche Faktoren verändern sich nur sehr langsam im Gegensatz zu harten Faktoren und beeinflussen so nur indirekt die unternehmerische Investition.

Harte Faktoren sind objektiv messbar. Diese sind für die Standortwahl eines Projekts von primärer Bedeutung und nehmen direkt Einfluss auf die unternehmerische Investition. (Bienert 2005, S. 210 und Schomisch 2007, S. 4)

Im Rahmen einer SWOT Analyse können die analysierten Punkte klar dargestellt werden und Stärken und Schwächen bzw. Chancen und Risiken richtig eingeschätzt und bewertet werden.

Um Informationen am Immobilienmarkt für ein bestimmtes Gebiet und Marktsegment zu bekommen, verwendet man eine Marktanalyse. (Thurnhee 2013, S. 3)

Diese analysiert die kurzfristigen Perspektiven der einzelnen Teilmärkte am Gesamtmarkt. Das Einschätzen von Angebot und Nachfrage hilft in diesem Segment, das zukünftige Marktpotential und Trends einschätzen zu können. (Belker 2002, S. 18)

Bei der Analyse des Marktes kann man diesen in unterschiedlichen Ebenen differenzieren. (Alda / Hirschner, 2014, S. 23) Prognosen aus Flächenbestand bzw. –bedarf werden zeitlich kurz-, mittel- oder langfristig unterschieden. Im Rahmen der Analyse können sich aggregierte und disaggregierte Ergebnisse ergeben. Unter disaggregierten Analysen versteht man die detaillierte Überprüfung von verschiedenen Teilmärkten. Aggregierte Analysen untersuchen den gesamten Markt. Sie geben einem Entwickler einen groben Überblick über die Gesamtsituation. Im Zuge von Angebots- und Nachfrageentwicklung kann es zu einer Unterscheidung von qualitativen und quantitativen Analysen kommen. Die qualitative Analyse zeigt Parameter wie die Größe der Flächen, den Ausstattungsstandard oder die Bauqualität an. Die quantitative Marktanalyse gibt einen Überblick über alles, was zukünftig gebaut wird, bereits fertig gebaut ist, sich gerade in Bau befindet bzw. von vorhandenen Flächen. Einen etwaigen Leerstand zählt man der quantitativen Analyse zu.

Die Ergebnisse aus diesen Analysen führen direkt zur Nutzungskonzeptanalyse, um ein Nutzungskonzept erstellen zu können.

Die verschiedenen Bedürfnisse möglicher Endnutzer und eine eingehende Konkurrenzanalyse fließen in ein Nutzungskonzept ein. Dies erfolgt meist in Form eines Raumbuches bzw. eines Anforderungskatalogs. Mit Hilfe eines Architekten wird in weiterer Folge eine flexible Planung als Entwurf entstehen. Diese zielt darauf ab, so flächeneffizient wie möglich zu sein. Dabei hilft der Anforderungskatalog, der die verschiedenen Parameter wie Größen, Ausstattungen und Schnitte vorgeben soll. Um Planungsdefizite möglichst früh zu erkennen und zu vermeiden ist es

sinnvoll weitere Spezialisten zu integrieren. Hier handelt es sich um folgende Bereiche: Vermarktung, Projektmanagement und Facility Management. (Heinrich / Nils 2006, S. 41)

Im nächsten Schritt wird eine Wettbewerbsanalyse durchgeführt. Hier wird das eigene Projekt potentiellen weiteren Mitbewerbern gegenübergestellt. Dies gilt für Bestandsobjekte, aber auch müssen in Bau bzw. in Planung befindliche Projekte berücksichtigt werden. Die Gegenüberstellung wird mit Hilfe eines gewichteten Kriterienkatalogs erfolgen. Hier werden unter anderem die Gebäudequalität, die Standortqualität, die veranschlagten Mieten und weitere Kriterien gegenübergestellt. (Alda / Hirschner 2014, S. 23)

Ergibt diese Analyse, dass man nicht zu 100 Prozent wettbewerbsfähig ist, müssen Änderungen eingebaut werden. Dies ist in der Praxis gängig und es gibt oft mehrfache Rückkoppelungen.

Zum Abschluss folgt die Risikoanalyse. Hier soll das Risiko eingeschätzt werden und damit soll ermöglicht werden, dass erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können, um präventiv vorsorgen zu können.

Grundsätzlich gibt es zwei Arten von Risiken: die internen und externen Risiken. Bei externen Risiken spricht man von Veränderungen, die von außen Einfluss auf den Entwicklungsprozess des Projekts nehmen. Weiters sind diese nur schwer vom Entwickler manipulierbar. Deshalb kann durch entsprechende Analysen vorab das Risiko eingeschränkt werden. Von internen Risiken spricht man, wenn diese direkt auf die Projektentwicklung einwirken. Diese kann man durch genügend Personal, klare Strukturen und Verantwortlichkeiten steuern.

Weiters gibt es Unterscheidungen zwischen objektiven und subjektiven Risiken.

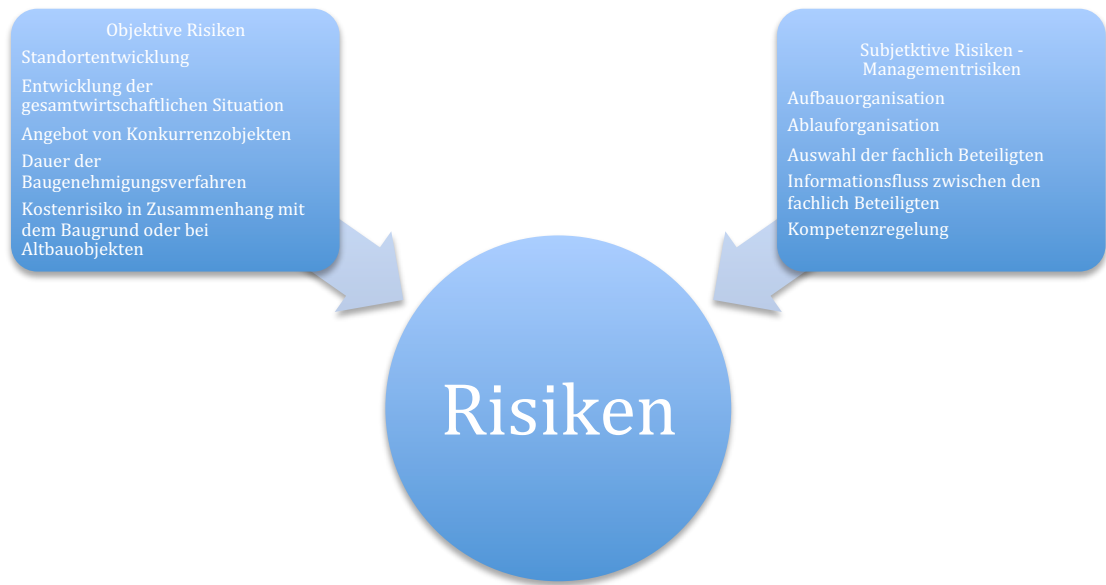


Abbildung 4: Risiken in der Projektkonzeption; Quelle: Brauer / Kerry-U: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 2011, S. 566

Prinzipiell kann gesagt werden, dass der Faktor Zeit in der Immobilienprojektentwicklung eine große Rolle spielt. Je größer der zeitliche Abstand zwischen Projektidee, der Projektinitiierung und der Fertigstellung, der Realisierung, ist, desto höher wird das Risikopotential und das Projekt sich durch verschiedene Umstände nicht mehr wirtschaftlich darstellen lassen.

2.6.3 Projektkonkretisierung

Aufgrund der Ergebnisse der Feasibility Study können Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit des Projekts abgeschätzt werden. Es muss dabei ein Mehrwert generiert werden. Ist dies nicht der Fall, wird das Projekt verworfen oder neu entwickelt bzw. neu geprüft.

Ergibt die Analyse, dass das Projekt wirtschaftlich ist, wird im Rahmen der Konkretisierung die Verhandlungs- und Entscheidungsphase eingeleitet. Zu Beginn stehen die Grundstückssicherung, die Umsetzung von erarbeiteten Aufgaben und die Beauftragung von Ingenieuren und Architekten. Weiters gibt es konkretere Planungen, um die Baugenehmigung zu erwirken. Diverse Bauleistungen müssen vergeben werden und erste Marketingaktivitäten, wie Verhandlungen mit Mietinteressenten, gesetzt werden, sowie das Starten und Aufsetzen von Verträgen mit beteiligten Personen, wie Rechtsanwälten und Beratern. Ein wichtiger Punkt ist

noch die Festsetzung der Finanzierung mit Finanziers und Investoren. (Solic 2004, S. 52)

Diese Phase ist davon geprägt, dass es eine Vielzahl an Beteiligten an der Entwicklung des Projekts gibt. An diesem Punkt endet auch die Projektentwicklung im engeren Sinn und das freigegebene Projekt mit Baugenehmigung wird zum Verkauf an einen Investor weitergegeben.

2.6.4 Projektmanagement

Anschließend an die Konkretisierung folgt die Projektmanagementphase bzw. –realisierung. Hier gilt es die erarbeiteten Ergebnisse umzusetzen, indem Pläne im Detail erstellt werden und die Bauausführung startet.

Der Projektentwickler übernimmt in dieser Phase die Aufgabe des Bauherrn im Rahmen des Projektmanagements. Seine Aufgaben kann man in delegierbare und nicht delegierbare Aufgaben einteilen.

Delegierbare Aufgaben	Nicht delegierbare Aufgaben
Erstellung von Entscheidungsvorlagen	Festlegung der Projektziele und dessen Beurteilung hinsichtlich der Erreichung von Meilensteinen
Kostenkontrolle und –steuerung (Soll – Ist – Vergleich)	Kostenverantwortung
Liquiditätsplanung	Aufstellung des Organisations- und Terminplans
Steuerung des Nachtragsmanagements	Koordination der Beteiligten
Prüfung und Freigabe von Rechnungen	

Tabelle 1: **Aufgabenverteilung; Quelle: Dietrich, 2015, S.8**

Hauptaugenmerk in der Phase der Realisierung liegt auf dem Managen der Termine, Kosten und Qualität. Ein weiterer großer Punkt liegt in der Kommunikation zwischen dem Entwickler, dem späteren Nutzer, den beauftragten Firmen und der Projektvermarktung. Hier sollen mögliche Abweichungen, Änderungen und Wünsche zeitnah umgesetzt werden. (Kieker 2004, S. 15)

2.6.5 Projektvermarktung

Diese Phase verläuft parallel zum Entwicklungsprozess. Die Projektvermarktung setzt sich entweder mit der Vermietung oder der Veräußerung auseinander. Je eher diese Phase beginnt, und Nutzer oder Investoren involviert sind, desto eher können Kosten für das Projekt eingespart werden. Es kann dadurch eine bedarfsorientiertere Planung bzw. Realisierung erfolgen, ohne dass es zu preisintensiven Umbauarbeiten in der Zukunft kommt. Ein weiterer Vorteil eines frühen Starts der Vermarktung kann in Zahlungen von Kaufpreisen nach Baufortschritt sein. (Brauer 2011, S. 627)

Weiters ist eine frühe Vermarktung ein wichtiger Bestandteil für die Finanzierung. Banken verlangen für diese eine Vorvermietungsrate vor Realisierung zwischen 30 und 70 Prozent. (Kieker 2004, S. 16)

Es gibt zwei Möglichkeiten, um die Immobilie an den Nutzer bzw. Investor zu bekommen. Einerseits kann man das Projekt in Eigenregie vermarkten oder die Vermarktung an einen externen Makler auslagern. Im Rahmen der Eigenvermarktung sind eigene Personalkapazitäten notwendig. Sind diese und das notwendige Know – how vorhanden, so ist diese Art der Vermarktung zu empfehlen, wenn es bereits direkten Kundenkontakt gibt oder die Projektentwicklung auf einen bestimmten Investoren- bzw. Nutzerkreis abzielt. Ist dies nicht der Fall, soll man sich professionelle Hilfe eines Maklers holen. Hier sind die Kosten bekannt, die sich im Rahmen von vier bis sieben Prozent exkl. Mehrwertsteuer vom Kaufpreis der Immobilie niederschlagen. (Brauer 2011, S. 628)

Mit der Realisierung und Vermarktung geht die Entwicklung des Projekts zu Ende.

2.6.6 Projektabschluss

Dieses Modell zeigt sehr gut, dass die Basis einer guten und erfolgreichen Projektentwicklung zu Beginn des Projekts liegt. Eine gut organisierte Projektinitiierung und –konzeption ist der halbe Weg einer erfolgreichen Entwicklung. In den genannten Phasen ist ein reibungsloser Ablauf jedoch nicht immer möglich. Parallele Abwicklungen, Überlappungen von verschiedenen Phasen und Rückkoppelungen sind in der Praxis sehr oft üblich und auch gewünscht.

Weitere Modelle wie

- Strukturmodell (Structure – Model)
- Institutionenmodell (Agency – Model)
- Gleichgewichtsmodell (Equilibrium – Model)

sind noch im Rahmen der Projektentwicklung bekannt. (Hirschner 2014, S. 39)

Diese Modelle werden in dieser Arbeit jedoch nicht behandelt.

3 Praxisbeispiel – IHCV Velden

An der Westeinfahrt der Marktgemeinde Velden bietet sich die Möglichkeit, ein sogenanntes strategisches Leuchtturmprojekt zu entwickeln.

Das örtliche Entwicklungskonzept zeigt auf den ersten Blick: Es muss endlich Schluss damit sein, sich dem See und seinem ökonomischen Markt vollkommen hinzugeben. Es braucht einen neuen Impuls, der den See als dynamische Kraft für ein zukünftiges Selbstwerden sieht.

3.1 Projektinitiierung am Praxisbeispiel

Als Ausgangslage dienen die projektierten Baugrundstücke – insgesamt handelt es sich um fünf bebaute Grundstücke an der Westeinfahrt in Velden am Wörthersee. Diese befinden sich allesamt in Privatbesitz. Die Gesamtfläche beträgt gemäß den Auszügen des Grundbuchs 10.436 m² (siehe Anhang 3 – 9) und ist in südlicher und östlicher Richtung jeweils durch einen Straßenzug begrenzt. In westlicher und nördlicher Ausrichtung gibt die Natur, in Form von Wald, die Begrenzung vor.

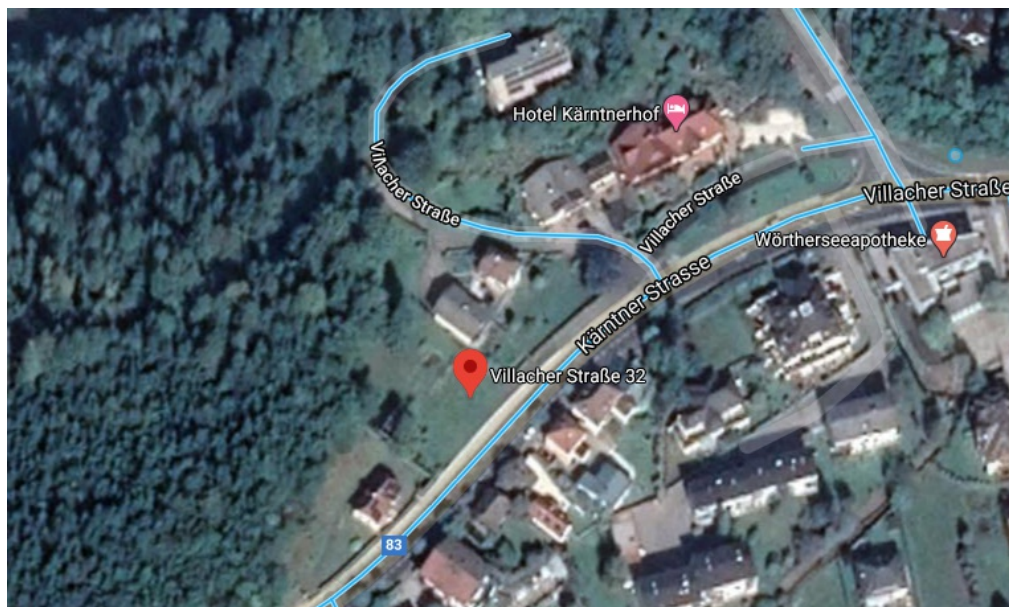


Abbildung 5: Satellitenansicht; Quelle: Google Maps

3.2 Projektkonzeption am Praxisbeispiel

Die Markt- und Standortanalyse spielt für die Projektkonzeption die wichtigste Rolle, da das Objekt immobil ist. Es muss am Standort langfristig funktionieren und gleichzeitig auch wirtschaftlich sein. Es wird, wie bereits zuvor erwähnt zwischen Makro- und Mikrolage unterschieden.

Die Makrolage beschreibt den geografischen Großraum des Standortes des zukünftigen Objektes. Die Mikrolage, ein Teil der Makrolage, befasst sich mit dem näheren Umfeld der Entwicklung. (Ullmann 2007, S. 19)

Neben der Raumanalyse wird auch noch eine zeitliche Unterscheidung vorgenommen. Im zweiten Schritt werden die weichen und die harten Faktoren in Bezug auf Mikro- und Makroanalyse analysiert.

Die weichen Faktoren der Analyse haben nur bedingt Auswirkung auf die geplante Investition, da diese sich nur sehr langsam verändern, wie zum Beispiel das Image und die soziodemografische Struktur. Im Gegensatz dazu stehen die harten Faktoren, welche sich direkt auf ein mögliches Investment auswirken und objektiv sehr gut messbar sind. (Bienert 2005, S. 210)

Dazu zählen u. a. die Verkehrsinfrastruktur und die geografische Lage.

Am Ende werden die erhobenen Daten analysiert und gegenübergestellt.

3.2.1 Analyse der Makroebene

Inmitten von Alpen und Karawanken liegen blühende Landschaften im Grenzgebiet von Österreich, Slowenien und Italien. Unterschiedliche Kulturen, Lebensphilosophien und Historien treffen hier aufeinander – und davon profitiert die ganze Region.

Menschen ohne Grenzen in den Köpfen sind es, die diese Regeln, das Denken und das Zusammenleben prägen. Die Adria begrenzt die Region im Süden, bietet gleichzeitig wirtschaftlich den Zugang zu den wichtigsten Mittelmeerhäfen und damit hinaus in die Welt. Während die Hügellandschaften und weitläufigen Ebenen in Friaul-Julisch Venetien, Venetien und Trentino das Tor in den Westen Europas öffnen, sind es im Norden Kärntens die Alpen, die das verbindende Element zu großen Märkten wie Deutschland oder Frankreich darstellen.

Von den slowenischen Karawanken aus öffnet sich der Blick auf die osteuropäischen EU – Länder wie Kroatien oder Ungarn. Erreichbar über die Flughäfen Laibach, Venedig und Klagenfurt ist die Region zudem vernetzt in alle Welt – eine große Welt voller Möglichkeiten.

Diese Analyse hat als Hauptaugenmerk den geografischen Großraum des Projektgebietes zu erheben. In diesem Fall wird der Alpen – Adria – Raum betrachtet. Dieser wird auch als Einzugsgebiet für eine mögliche Verwertung definiert. Ziel dieser Erhebung ist, die zukünftige Entwicklung des Standortes einschätzen zu können.

Harte Standortfaktoren

Grundstücksstruktur und geografische Lage

In diesem Kapitel wird im Rahmen der Analyse der harten Standortfaktoren näher auf die Grundstücksstruktur und die geografische Lage eingegangen. Hier werden die Zusammenhänge analysiert, unter anderem die Lage der Marktgemeinde, die vorhandene Struktur, die Entfernung von weiteren Städten in der Nähe und auch deren Entwicklung in der Zukunft.

Die Liegenschaft befindet sich in der Villacher Straße 32 in 9220 Velden am Wörthersee. Velden liegt an der Westbucht des Wörthersees, im Bezirk Villach Land im Bundesland Kärnten.

Die Marktgemeinde ist ein bekannter und anerkannter Luftkurort. Zudem einer der beliebtesten und bekanntesten Tourismusorte in Österreich.

Die Gemeinde ist in acht verschiedene Katastralgemeinden gegliedert:

- Velden am Wörthersee
- St. Egyden
- Lind ob Velden
- Latschach an der Drau
- Köstenberg
- Kerschdorf ob Velden
- Duell
- Augsdorf

Weiters umfasst die komplette Marktgemeinde insgesamt 30 Ortschaften, die sich auf 53 km² erstrecken.

Die nahegelegensten Städte befinden sich im Westen mit Villach (rund 18 km entfernt) und im Osten mit Klagenfurt (rund 24 km entfernt), gleichzeitig auch die Landeshauptstadt des Bundeslandes Kärnten.

Die Entwicklung der Gemeindestruktur hat in den letzten Jahren große Fortschritte gemacht. Der letzte Step der Überarbeitung der Flächenwidmungen fand Anfang 2020 statt. Der Gemeinderat hat durch eine Verordnung einen neuen Flächenwidmungsplan erlassen, durch welchen das Gebiet der Marktgemeinde Velden am Wörthersee in

- Bauland
- Grünland und
- Verkehrsflächen

neu gegliedert wird.

Hier gilt es für die Gemeinde die wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Erfordernisse für das örtliche Entwicklungskonzept in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Verkehrsinfrastruktur – Flughafen

Der nächstgelegene Flughafen ist der Klagenfurt Airport. Dieser befindet sich 31,5 Kilometer entfernt, das entspricht einer Fahrzeit von 22 Minuten – im Vergleich dauert eine Fahrt im besten Fall vom Airport Vienna ins Stadtzentrum 25 Minuten.

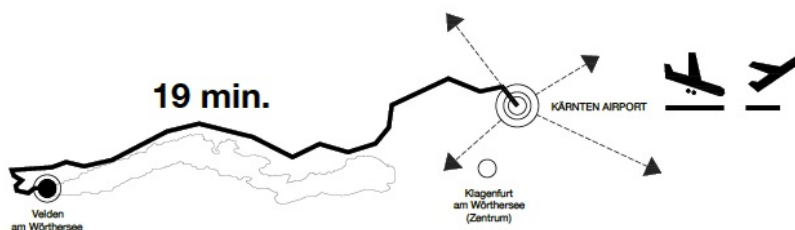


Abbildung 6: Entfernung Flughafen Klagenfurt zum Projektort; Quelle: Google Maps

Der Airport Klagenfurt ist über die Autobahn A2 an den überregionalen Straßenverkehr angebunden. Die A2 führt auch direkt nach Velden. Auch per Schiene oder Bus ist der Flughafen einfach vom Wörthersee erreichbar.

Der Flughafen verfügt über ein Terminal, welches eine Kapazität von 950.000 Passagieren pro Jahr hat.

Seit 2019 ist der Flughafen teilprivatisiert. Die Lillihill Capital Beteiligung GmbH will diesem zu altem Glanz verhelfen.

Verkehrsinfrastruktur – Fernstraßennetz / Autobahnanbindung

Laut Straßenverzeichnis werden in Velden am Wörthersee 304 Straßen gefunden. (www.strassen-in-oesterreich.at 2020)

Die Anbindung zu bestehenden Autobahnen bzw. Fernverkehrsstraßen ist gut. Die Autobahnabfahrt ist im unmittelbaren Bereich (rund 300 Meter) des Projektgrundstückes.

Die Südautobahn, kurz auch A2 genannt, ist mit insgesamt 377 Kilometern die längste österreichische Autobahn und führt von der italienischen Landesgrenze über Klagenfurt, die Pack, Graz, den Wechsel direkt nach Wien. Auf italienischer Seite gelangt man über den Anschluss der A2 nach ganz Italien. Über den Karawankentunnel und die A11 gelangt man direkt nach Slowenien.

Damit erschließt die Südautobahn den kompletten Alpen – Adria – Raum und damit das komplette Einzugsgebiet für das gegenwärtige Projekt.

Direkt am Projektgebiet führt die Kärntner Straße vorbei, besser bekannt als B83. Diese wird als Landesstraße geführt und ist mit einer Gesamtlänge von 69 Kilometern eine der meist befahrensten Straßen im südlichen Raum. Sie führt von Villach nach Klagenfurt und verbindet damit die beiden größten Städte Kärntens und läuft parallel zur A2.

Verkehrsinfrastruktur – Öffentlicher Verkehr

Die öffentliche Verkehrsanbindung (Bus) darf im Ortskern als ausreichend bezeichnet werden (nächste Busstation vom Projektstandort ist rund 500 Meter entfernt). Jedoch sind die Fahrpläne von Eisenbahn und Bus nicht übermäßig kundenfreundlich im südlichsten Bundesland. Es verkehren insgesamt sechs Buslinien an Werktagen in der Marktgemeinde, damit Schüler und Arbeitnehmer versorgt sind.

Der Bahnhof Velden liegt rund 1,7 Kilometer bzw. vier Minuten mit dem Auto vom Projektgebiet entfernt und ist ideal an die Südbahn angebunden. Neben den regionalen Linien halten am barrierefreien Bahnhof auch Euro-, Intercity- und Railjetzüge. Die Haltestelle Lind ob Velden liegt rund drei Kilometer entfernt. Hier stoppen nur regionale bzw. lokale Garnituren.

Weiche Standortfaktoren

Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsstruktur

2017 wurden in der Gemeinde Velden 9.038 Bewohner und Bewohnerinnen gezählt. 87,6 Prozent davon sind Österreicher und Österreicherinnen, der Rest, 12,4 Prozent, stammen aus dem Ausland. Die Marktgemeinde umfasst rund 53 km². Das ergibt eine Bevölkerungsdichte von rund 171 Bewohnern und Bewohnerinnen pro km². Dies liegt damit über dem österreichischen Durchschnitt von 105 Einwohnern und Einwohnerinnen pro km².

Unter Berücksichtigung der Eingemeindungen von einigen Ortsteilen hat sich in den letzten 140 Jahren die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Dies wurde zum Großteil durch Wanderungsströme verursacht.

	Bevölkerung absolut	Entwicklung 10-Jahresvergleich
1961	6.635	+ 03,85 %
1971	7.546	+ 13,73 %
1981	7.413	- 01,76 %
1991	7.970	+ 07,51 %
2001	8.543	+ 07,19 %
2011	8.793	+ 02,93 %
2017	9.038	+ 02,79 %

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung zwischen 1961 und 2017 in Prozent zu Jahrzehnt davor; Quelle: ÖSTAT

Hier kann man die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte erkennen. Zwischen 1961 und 1971 ist ein starker Zuwachs zu erkennen. Von 1971 bis 1981 sieht man einen Rückgang. Dann gab es wieder starke Zuwächse bis 2001. Danach ist ein abgeschwächtes Einwohnerwachstum erkennbar.

Seit der Jahrhundertwende 1900 ist die Anzahl der Einwohner und Einwohnerinnen um 250 Prozent gestiegen. Vergleichsweise ist diese um 75 Prozent im Bezirk bzw. auch im Bundesland Kärnten gestiegen.

Mit den weiteren Gemeinden in der Umgebung verglichen, hat Velden ein geringeres Wachstum. Zwischen 2011 und 2016 war dieses bei 1,9 Prozent. Im Vergleich wuchs Pörschach um 3,2 Prozent, Maria Wörth um 4,5 Prozent und

Krumpendorf gar um 6,8 Prozent. Einzig in Techelsberg ist die Bewohner- und Bewohnerinnenzahl um 0,8 Prozent im besagten Zeitraum retour gegangen.

Im Vergleichszeitraum der letzten zehn Jahre liegen die beiden Wörtherseegemeinden Maria Wörth mit 14,4 Prozent und Schiefling mit 8,3 Prozent auch deutlich vor Velden am Wörthersee mit 4,1 Prozent Plus.

Einen beachtlichen Anteil stellen die Nebenwohnsitze in der Gemeinde Velden dar. Am 22. März 2018 betrugen diese 2.101 und damit mehr als 20 Prozent der Gesamteinwohnerzahl.

Hier liegt die Gemeinde im Mittelfeld der Wörtherseeregion. Spitzenreiter ist Maria Wörth mit einem Anteil von knapp 50 Prozent an Nebenwohnsitzen. Auch Pörschach und Techelsberg haben höhere Anteile aufzuweisen. Hier liegen alle Gemeinden (Ausnahme Moosburg) über einem empfohlenen Wert von 15 Prozent.

2011 waren im Gebiet der Gemeinde Velden 70 Prozent der Wohnungen Hauptwohnsitzmeldungen. Über 1.600 Wohneinheiten waren ohne Hauptwohnsitz. 2001 war diese Anzahl noch bei 75 Prozent, wobei der Schnitt in Kärnten bei 85 Prozent lag.

Die Anzahl der tatsächlichen Nebenwohnsitze kann somit nur geschätzt werden und beläuft sich auf 1.200 bis 1.300 Wohnungen. Die Zweitwohnsitzabgabe im kompletten Gemeindegebiet ist zwischen 2007 und 2016 von 235.000,- auf 408.000,- Euro gestiegen. Der Anteil in unmittelbarer Nähe zum Wörthersee stieg auf 267.000,- Euro. Damit erkennt man die Tendenz, dass Nebenwohnsitze vor allem im unmittelbaren Seebereich beliebt sind.

Altersentwicklung / Altersstruktur

Zur Struktur der Einwohner und Einwohnerinnen gibt es folgendes zu sagen: in der Marktgemeinde Velden leben 25 Prozent über 65-jährige Frauen und 20,2 Prozent über 65-jährige Männer. Diese Zahlen sind denen von Pörschach und Maria Wörth ähnlich. Damit gibt es eine erhöhte Alterung der Einwohner und Einwohnerinnen im Vergleich zum Rest Kärntens. Das zeigt sich auch bei den unter 15-jährigen. Mit rund 11,2 Prozent bei den Frauen und 13,1 Prozent bei den Männern liegt man unter dem regionalen Schnitt (Frauen: 12,8 Prozent und Männer 14,2 Prozent).

Bis 2030 wird sich die Gesamtanzahl der Bevölkerung erhöhen. Bei den 65-jährigen ist mit einem Anstieg von mehr als acht Prozent zu rechnen. Gleichzeitig wird die Zahl der unter 19-jährigen in einem ähnlichen Bereich zurück gehen (Klagenfurt Land: minus 6,7 Prozent, Villach Land: minus 8,6 Prozent).

In Gesamtzahlen bedeutet das für Velden am Wörthersee bis zum Jahr 2030 rund 800 bis 900 Personen über 65 Jahre mehr.

Mittelfristig kann mit einer aktiven Wohnungspolitik (rund 250 Wohnungseinheiten mehr) bis 2030 mit einem Bevölkerungsstand von rund 10.000 Einwohnern und Einwohnerinnen gerechnet werden. Damit verbunden ist die Erhöhung des Einwohnerfaktors, welcher die Ertragsanteile erhöht. Dies würde sich mit rund 1,5 Millionen Euro mehr für die Marktgemeinde Velden auswirken.

Wirtschafts- und Einkommensstruktur / Kaufkraftniveau / Beschäftigung

Die Analyse der Wirtschaftsstruktur verdeutlicht, welche monetären Mittel den Haushalten in Velden am Wörthersee zur Verfügung stehen.

Allgemein – Villach Land	
Einwohner / Einwohnerinnen mit Hauptwohnsitz	64.727
Einwohner / Einwohnerinnen mit Nebenwohnsitz	9.706
Anzahl Gebäude gesamt	26.575
Anzahl Wohngebäude	22.066 (83,03 %)
Anzahl Wohnungen	36.343
Kaufkraft – Villach Land	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen	EUR 1.591,67
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	EUR 84,3 Mio
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (AUT=100)	96,63
Promilleanteil Österreich	7,26
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland=100)	99,19
Promilleanteil Bundesland	114,92

Tabelle 3: Einkommensstruktur und Kaufkraftniveau im Bezirk Villach Land; Quelle: www.statistik.at

Die Hauptaussage der Einkommensstruktur und Kaufkraftstatistik zeigt, dass Kärnten unter dem Österreichschnitt liegt und zu den finanzschwächeren Bundesländern in Österreich zählt.

Die Gemeinde Velden hat ihren wirtschaftlichen Schwerpunkt im Tourismus, dem Handel und den damit verbundenen Dienstleistungen und dem Gewerbe (insbesondere im Bausektor).

Mehr als die Hälfte der Arbeitsstätten liegt im zentralen Ortskern, der Rest verteilt sich auf die gesamte Gemeinde.

Rund ein Fünftel der Arbeitnehmer in der Gemeinde waren 2011 direkt der Gastronomie zuzurechnen. Der Anteil der im Handel Beschäftigten lag bei rund 16 Prozent (in Zahlen 432).

Laut einer Arbeitsstättenzählung aus dem Jahr 2011 gab es 2.564 Arbeitnehmer (Dienstleister, Handel, Gewerbe und Industrie – ohne Landwirtschaft) in rund 739 Arbeitsstätten.

Im Zeitraum von 2001 bis 2011 hat sich die Gesamtanzahl der Arbeitsstätten um rund 36 Prozent erhöht. Damit einhergehend hat sich wiederum die Zahl der Arbeitnehmer um acht Prozent verringert.

Im Bereich Gastronomie und Beherbergung hat sich die Zahl der Beschäftigten zwischen 2006 und 2011 deutlich erhöht.

Die Baubranche ist bei diesen Zahlen relativ stabil, Einbrüche hat gibt es im Bereich der Herstellung von Waren.

Im Handel ist die Zahl der Angestellten zwischen 1991 und 2001 stark angestiegen, dann bis 2006 relativ gleich geblieben und ab diesem Zeitpunkt wieder nach oben gegangen.

Ab 2001 hat sich nur die Anzahl der Beschäftigten im Bereich Gesundheits- und Sozialwesen, Immobilien und Private Dienstleistungen deutlich erhöht.

Einkaufszentren

Sonderwidmungen für Einkaufszentren und die höchstzulässige Anzahl an wirtschaftlichen Verkaufsflächen sind für Zentralkärnten im Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur geregelt. (LGBl. Nr. 25/1993)

In der Kategorie I steht der Gemeinde Velden ein Gesamtkontingent von insgesamt 3.000 m² zur Verfügung.

Nach Abzug der Bestände (Hofer 830 m2, Penny/Bipa 615 m2, Lagerhaus 716 m2) bleiben 839 m2 über.

Tourismus

Mit 31 Prozent weist die Gemeinde Velden die meisten Nächtigungen und stärksten Tourismuskapazitäten entlang des Wörthersees auf. Auch der Anteil an hochwertigen Vier und Fünf – Stern Hotels ist über dem Durchschnitt in der Seeregion. Hier besteht aber noch Potential von rund 1.000 Betten, die derzeit in die Kategorie der Ein und Zwei – Stern Betten fallen.

Gemeinde	5/4 Stern Betten	3 Stern Betten	2/1 Stern Betten	Ohne Stern Betten	Betten
Klagenfurt	36 %	23 %	7 %	34 %	3.408
Krumpendorf	3 %	43 %	9 %	45 %	1.957
Maria Wörth	9 %	16 %	18 %	57 %	2.360
Pörschach	42 %	19 %	6 %	33 %	4.053
Schiefling	12 %	37 %	2 %	49 %	1.679
Techelsberg	34 %	32 %	5 %	29 %	886
Velden	29 %	16 %	12 %	44 %	6.385
SUMME	27 %	23 %	9 %	41 %	20.728

Tabelle 4: Bettenqualitäten in den Wörthersee – Gemeinden; Quelle: ÖSTAT

Die Anzahl der Winterbetten in Velden und allen anderen Gemeinden rund um den Wörthersee sind sehr gering.

Ausnahmen stellen hier Klagenfurt, die Landeshauptstadt Kärntens, und die Gemeinde Keutschach dar. Meist ist die Anzahl weniger als 50 Prozent der zur Verfügung stehenden Sommerbetten.

In den letzten Jahren gab es eine Umstrukturierung im Bereich des Bettenangebots. Diese Maßnahme hatte zur Folge, dass es einen steigenden Anteil an gewerblichen Betten gab. Weiters wurde vieles unternommen, um die Gemeinde Richtung Ganzjahrestourismus zu bringen, wie zum Beispiel: der Veldener Advent, Veranstaltungen und Kongresse außerhalb der Hauptsaison. So konnte die Bettenauslastung in einem Zeitraum von 15 Jahren bis 2016 von 60 Tagen pro Jahr auf 80 gesteigert werden.

Bei der Aufenthaltsdauer gab es von 2000 bis 2016 im Durchschnitt einen leichten Rückgang von drei auf zwei Übernachtungen. In der Hauptsaison im Juli und August liegt diese leicht über dem Schnitt bei vier Urlaubstagen. Damit ist diese deutlich höher als in anderen Monaten bzw. in der Nebensaison im Sommer.

Interessant sind die Zahlen der Wertschöpfung des Tourismus im Gebiet der Gemeinde Velden. Geschätzt bewegt sich diese zwischen 50 und 60 Millionen Euro pro Jahr, im Ortskern alleine bei rund 40 Millionen Euro. Nimmt man diese Schätzung in erweiterter Form für die Freizeit- und Tourismuswirtschaft erhöhen sich die Zahlen auf 100 und 70 Millionen Euro. (Institut für Höhere Studien, 2020)

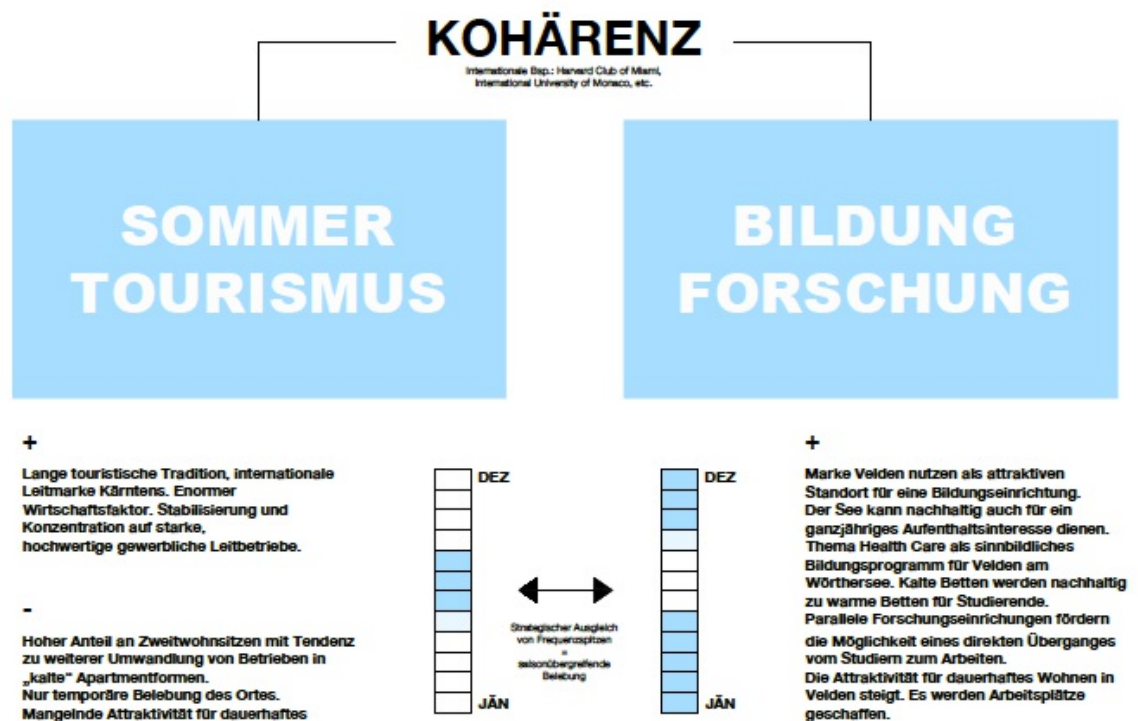


Abbildung 7: Entwicklungskonzept für Velden am Wörthersee; Quelle: Eigene Grafik

Wie diese Zahlen belegen, lebt die Gemeinde vom Sommertourismus. Die Grafik zeigt, wie man die Abhängigkeit davon verringern kann und den Ort ganzjährig beleben kann.

Siedlungsstruktur

In Gemeindegebiet von Velden sprechen wir von vier Landschaftsräumen:

- Aulandschaft der Drau
- Die Veldener Bucht – Der Wörthersee
- Hügel- und Mittelgebirgslandschaft
- Ausläufer der Ossiacher Tauern

Aulandschaft der Drau: hier findet kaum eine Siedlungsentwicklung statt

Die Veldener Bucht – Der Wörthersee: Hier besteht aufgrund der Schönheit, Anziehungskraft und Faszination des Sees ein großer Siedungsdruck. Daher sind naturnahe Uferzonen nur mehr spärlich zu finden.

Hügel- und Mittelgebirgslandschaft: Hier besteht eine hervorragende Bodenqualität mit einhergehender klimatisch günstiger Hang- und Kuppellage. Diese Landschaft nimmt den größten Teil des Gemeindegebietes ein und hat eine wichtige Bedeutung für die Landwirtschaft. Aufgrund dieser Faktoren gepaart mit guter Erreichbarkeit und attraktiver Lage hat die Siedlungstätigkeit hier stark zugenommen, was teilweise zu einer Zersiedelung geführt hat.

Ausläufer der Ossiacher Tauern: Diese Landschaft kann man als bäuerliche Landschaft titulieren. Aufgrund der kleinteiligen Gliederung des hügeligen, fast schon bergigen Gebiets hat die Siedlungsentwicklung hier verzögert stattgefunden. Doch auch hier nimmt der Siedungsdruck immer mehr zu.

Siedlungstypen

Im Gemeindegebiet gibt es sechs verschiedene Siedlungstypen:

- Gewerbezone
- Neubausiedlungen
- Touristisch geprägter Siedlungsbereich
- Städtisch geprägte Kernzone
- Gewachsene Siedlungsbereiche
- Agrarisch geprägte Siedlungsbereiche

In Lind ob Velden ist die Gewerbezone Veldens, die von Zweckbauten in größerem Maßstab geprägt wird.

In der Nachkriegszeit entstanden die Neubausiedlungen, die sich an den Randbereichen der Gemeinde befinden. Diese sind durch die Optimierung der privat genutzten Flächen und dem Fehlen von Freiflächen in öffentlicher Hand geprägt.

In Seenähe befindet sich der touristisch geprägte Siedlungsbereich, welcher aus Ferienwohnungen, Appartements, touristischen Einrichtungen und Beherbergungsbetrieben besteht.

Die historisch gewachsene Kernzone ist städtisch durch Villen, Bürgerhäuser, zentralörtliche Einrichtungen (wie zum Beispiel: Kirche, Gemeindeamt, Dienstleister, Geschäfte, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen) und unzähligen Sport- und Freizeiteinrichtungen geprägt.

Im Bereich von Köstenberg, Oberjeserz, Kerschdorf, Lind ob Velden, St. Egyden, Augsdorf, Selpritsch und Rajach gibt es landwirtschaftlich geprägte Ortskerne mit gewachsenen Siedlungsbereichen. Hier finden sich kulturelle, soziale und infrastrukturelle Einrichtungen wie eine eigene Feuerwehr, Gasthäuser, Kirchen, Volksschulen, Kindergärten und Nahversorger.

Geprägt von Einzelhöfen und Weilern, mittlerweile durchzogen von einzelnen Wohnprojekten, sind die agrarisch geprägten Siedlungen.

Problembereiche und Nutzungskonflikte

Hier gibt es fünf Problembereiche:

- Tourismus und Wohnen
- Landwirtschaft und Wohnen
- Hohe Immobilien- und Grundstückspreise
- geringe Bodenverfügbarkeit bzw. hohe Baulandreserven
- Zersiedelung

Tourismus und Wohnen

Es gibt eine stetige Lärmbelästigung in Wohngebieten durch Veranstaltungen, die dem Tourismus dienen wie zum Beispiel das jährliche GTI Treffen, welches mittlerweile in der Vorsaison, der Hauptsaison und der Nachsaison stattfindet. Weiters stellt der Zu- und Abfahrtverkehr in den Spitzenmonaten Juli und August eine hohe Belastung in den touristischen Kernzonen dar. In den Wintermonaten ist auch die Versorgungsinfrastruktur zum Großteil stillgelegt.

Landwirtschaft und Wohnen

Im vollwertigen Wohnbauland gibt es circa gleich viele Baulandanteile wie im restlichen Dorfgebiet. Dort treten Probleme wie z. B. eine Intensivierung von einzelnen Betrieben auf und auch die Auflassung und / oder Umstrukturierung von landwirtschaftlichen Betrieben.

Hohe Immobilien- und Grundstückspreise

Kernaussage ist, dass die Gemeinde in der Attraktivität für Hauptwohnsitze sinkt. Dies hängt einerseits mit einer steigenden Immobiliennachfrage nach Zweitwohnsitzen zusammen und damit verbundenen höheren Immobilien- und Grundstückspreisen und andererseits mit der immer schwieriger werdenden Finanzierungssituation von Baugrundstücken für Hauptwohnsitze.

geringe Bodenverfügbarkeit bzw. hohe Baulandreserven

Im gewidmeten Bauland stehen insgesamt 143 ha zur Verfügung (64 ha gewidmet, Aufschließungsgebiet 28,5 ha und 50,5 ha kurzfristig umwidmungsbar). Dem gegenüber stehen 55 ha Baulandbedarf für Wohnzwecke. In den Jahren 2006 bis 2013 wurden rund ein Drittel der durchgeführten Umwidmungen nicht bebaut (auch trotz Kautionen wegen Bebauungsverpflichtungen).

Zersiedelung

Ansiedlungswillige weichen zwangsläufig in Randbereiche aus, da es in Gunstlagen nur hohe Grundstückspreise gibt. Dies führt zu einer weiteren Zersiedelung. Weitere Probleme stellen frühere Flächenwidmungspläne dar. Dort wurden insbesondere in Dorfgebieten umfassende Bauflächen ausgewiesen. Diese rückwidmen ist nicht einfach und oft mit Entschädigungen seitens der Gemeinde verbunden.

Landschaftsbild

Im Bereich des Seeufers findet man eine sehr dichte Verbauung. Am Südufer gibt es noch vereinzelt naturnahe Vegetation. Das Ortsgebiet ist von kleinen Bächen und der Drau geprägt, die auch die Grenze zu einigen Nachbarorten bildet. Im Siedlungsbereich wurden Verrohrungen und harte Verbauungen verwendet. Hier gab es auch Rückbaumaßnahmen, um ökologische Verbesserungen zu bewirken. Für ein ästhetisches Gemeindebild ist ein naturnaher Bach eine tolle Gestaltungsmöglichkeit. Zu 46 Prozent besteht die Gemeinde aus Wald. Der

Großteil davon an den Hängen bzw. Ausläufern der Ossiacher Tauern. Im Ortsteil nehmen Waldstücke eine Siedlungstrennungsfunktion ein.

Soziale Infrastruktur

Der Großteil der öffentlichen Einrichtungen befindet sich im Hauptort Velden. Es gibt vier praktische Ärzte / Ärztinnen, weitere vier Allgemeinmediziner / -medizinerinnen, zwei Wählärzte / -ärztinnen, jeweils eine / einen Facharzt / Fachärztin für Innere Medizin, Orthopädie Unfallchirurgie und Gynäkologie, ein Zahnärztezentrum mit 5 Zahnärzten / Zahnärztinnen und eine / einen weiteren Zahnarzt / Zahnärztin. Im Bereich der Marktgemeinde Velden gibt es sechs freiwillige Feuerwehren.

Schulen und Kindergärten

Ortschaften	Kindergarten, Schulen
Köstenberg	Kindergarten und Volksschule
Lind ob Velden	Kindergarten und Volksschule
St. Egyden	Kindertageshaus und Volksschule
Velden am Wörthersee	Krabbelstube, Kindergarten, Volksschule, neue Mittelschule, Musikschule, Volkshochschule, International School Carinthia

Tabelle 5: Schulen und Kindergärten in den Ortschaften; Quelle: www.velden.gv.at

Die vorliegende Tabelle zeigt, dass auch in den kleinsten Ortsteilen zumindest ein Kindergarten und eine Volksschule beheimatet sind. Ausbildung ist ein wichtiges Thema in Velden. Bis auf ein Gymnasium und eine Hochschule ist das Angebot bereits jetzt sehr gut.

Ortschaften	Sport- und Freizeiteinrichtungen
Köstenberg	Fußball, Fitness, Wintersport, Skilanglauf, Golfanlage Köstenberg
Kerschdorf	Bogensport
St. Egyden	Fußball, Jujutsu, Modellflieger, Kickboxen, Wellness, Tennis
Latschach	Cricket
Lind ob Velden	Spiel- und Sportplatz, Ortsgemeinschaft
Selpritsch	Sonnenloipe
Velden	Strandbad der Gemeinde Velden, Eishalle / Mehrzweckhalle, Tenniscenter, Tischtennis, Fußball, Schifahren, Sportschützen, Eishockey, Eisstockschießen, Wasserski, Turn- und Sportverein, Volleyball, Golf, Segeln, Oldtimer Club, Fechten, Judo, Fitness

Tabelle 6: Sport- und Freizeiteinrichtungen einzelner Ortsteile; Quelle: www.velden.gv.at

Der Großteil des sportlichen Angebots ist auf den Sommertourismus ausgerichtet (Beachvolleyballplatz, Tennisplätze, Golf, Wassersporteinrichtungen, Bäder, ...). Es gibt aber auch Sport-, Kulturvereine und Chöre im Bereich der Ortschaft Velden und den Ortsteilen St. Egyden und Köstenberg, die sich auf die Einheimischen konzentrieren.

Technische Infrastruktur

Energieversorgung

Diese übernimmt zum großen Teil die Kärnten Netz GmbH. Fast die Hälfte der Wohnungen wird mit Holz beheizt, sei es Einzelofen oder Zentralheizung. Fernwärme nimmt mittlerweile einen großen Teil der Versorgung der Gemeinde ein (wie Gemeinde oder das Casino).

Trinkwasserversorgung

Mit Ausnahme von drei Ortsteilen (Pulpitsch, Dieschitz und Latschach) sind alle Gebäude an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Das Wasserwerk Velden – Schiefeling mit einer Gesamtlänge von rund 225 Kilometer ist auf den Spitzenbedarf in der Sommersaison ausgelegt und schwankt zwischen 1.500 im Winter und 5.000 m³/24 h im Sommer. Insgesamt werden rund 700.000 m³ Wasser pro Jahr verkauft.

Abwasserentsorgung

Seit mehr als 40 Jahren hat die Gemeinde Velden ein altes Trennsystem, in dem Schmutz- und Regenwasser in getrennten Kanälen abfließen. Die kompletten Abwässer der Gemeinde landen in der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Wörthersee. Diese befindet sich in der Gemeinde Rosegg. Insgesamt hat es 15 Jahre gedauert, bis fast 100 Prozent der Gebäude an das Kanalnetz angeschlossen werden konnten. Ein kleiner Teil, wie landwirtschaftliche Betriebe, entsorgen noch über Hauskläranlagen oder Senkgruben ihre Abwässer.

Abfallentsorgung

Hier ist die Gemeinde Velden ein Mitglied des Abfallbeseitigungsverbandes Villach. Weiters gibt es zur Entsorgung von Rest-, Sperr- und Sondermüll den gemeindeeigenen Recyclinghof. Im Gemeindegebiet sind zusammen 21 Müllinseln verteilt, wo wiederverwertbare Stoffe gesammelt werden. Jedem Haushalt stehen Sammelbehälter für Metall, Plastik und Papier zur Verfügung. In der Kompostieranlage in Selpritsch kann etwaiger Grünschnitt entsorgt werden.

Image und Investitionsklima

... der Wörthersee – die Cote d’Azur Österreichs ...

Die Marke „Velden am Wörthersee“ und ihr „High – Image“ hat das Potential eine Prozessgeschwindigkeit hinsichtlich Standortentwicklung zu erreichen, welche konkurrierende Orte oder Städte nicht aufnehmen können.

Hier findet sich ein Mix der traditionellen Bodenständigkeit der Alpenregion und der Leichtigkeit des Südens. Es gibt ein breitgefächertes Angebot von Top – Hotellerie und Top – Betrieben (an vorderster Front das Schlosshotel Velden, welches von der Falkensteiner Gruppe betrieben wird) und haubengekrönten Restaurants bis hin zu gemütlichen Bauernhöfen und Ferienwohnungen, zahlreichen Buschenschenken entlang der verschiedenen Wanderwege, die mit Schmankerln aus eigener Produktion ihre Gäste verwöhnen.

Erholungssuchende werden ebenso fündig wie Partylöwen. Der Wörthersee zählt zu den bekanntesten Seen in Kärnten bzw. ganz Österreich.

Boutiquen und gemütliche Straßencafes prägen das Ortsbild und laden zum Flanieren und Gustieren ein. Wer sehen und gesehen werden will, der sichert sich Plätze in vorderster Reihe in der vor kurzem geschaffenen Begegnungszone um das Casino Velden.



Abbildung 8: Projektgebiet in Velden West; Quelle: Google Maps

Das Projektgebiet im Westen von Velden als zukünftiger Impulsgeber für die Expandierung der bestehenden High-Imageachse an der Seebucht.

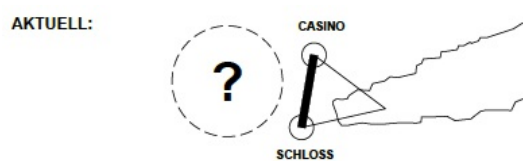


Abbildung 9: Aktuelle Situation in Velden am Wörthersee; Quelle: Google Maps

Aktuell liegt die maximale Fokussierung auf dem See. Die über allem stehende Imageachse „Casino – Schloss“ bildet einen sehr ausgeprägten Rücken zum restlichen Velden. Im dadurch gebildeten Rückraum entsteht ein Imagedefizit, eine Art Entwicklungsblockade.

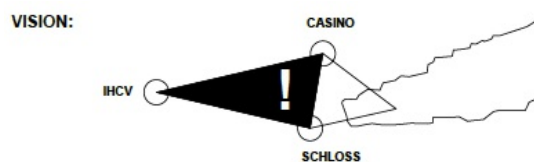


Abbildung 10: Vision für die Zukunft; Quelle: Google Maps

Das IHCV wird zum strategischen Ort für eine langfristige und städtebauliche Entwicklung von Velden West. Ausgehend von der bestehenden Imageachse

„Casino – Schlosshotel“ wird aufgrund der Lage des IHCV ein Entwicklungsraum aufgespannt. Das Image von Velden hat die Möglichkeit, sich räumlich auszubreiten

Universitäten / Hochschulen in Kärnten

Derzeit gibt es in Kärnten zwei erwähnenswerte Hochschulen:

- die Fachhochschule Kärnten
- und die Universität Klagenfurt

Bei der Analyse der angebotenen Studienrichtungen zeigt sich, dass die Fachhochschule Kärnten als alleiniger Anbieter im Großraum Kärnten im Bereich Gesundheitswesen vertreten ist.

Hier werden 36 Studiengänge angeboten, unter anderem Bachelor- und Masterprogramme im Bereich Gesundheits- und Krankenpflege und Soziale Arbeit.

Rund 2.500 Studierende finden unter dem Dach der Fachhochschule Kärnten ihre Ausbildungsstätte. (www.studieren.at 2020)

Schönheitschirurgie / Plastic Surgery im Wörtherseeraum

Schönheitschirurgie in Kärnten	Ort	Entfernung IHCV
Asthetik Zentrum Dr. Kolloros	9020 Klagenfurt	31 km
Beaumed Medical Group	9020 Klagenfurt	31 km
DDr. Frank-Hendric Kretschmer	9020 Klagenfurt	31 km
Dr. Angelika Mandl	9020 Klagenfurt	31 km
Dr. Barbara Zink	9020 Klagenfurt	31 km
Dr. Harald Moshammer	9300 St. Veit an der Glan	52 km
Dr. med. Johannes Jaschke	9020 Klagenfurt	31 km
Dr. Peter Durnig - Durnig Aesthetics	9220 Velden	1 km
Dr. Peter J. Mallinger	9400 Wolfsberg	86 km
Dr. Peter Lisborg	9020 Klagenfurt	31 km
Dr. Stefan Zeitlinger	9020 Klagenfurt	31 km
Dr. Werner Arthofer	9020 Klagenfurt	31 km
Klinikum Klagenfurt am Wörthersee	9020 Klagenfurt	31 km
Omnimed Klagenfurt	9020 Klagenfurt	31 km
Privatordination Prim. Priv. Doz. Dr. Matthias Rab	9020 Klagenfurt	31 km
Prof. Dr. Gunter Zalaudek	9500 Villach	21 km

Tabelle 7: Schönheitschirurgie in Kärnten; Quelle: Google Maps

Im Bereich der Schönheitschirurgie gibt es im Raum Wörthersee vierzehn verschiedene Ärzte. Das Falkensteiner Schlosshotel Velden bietet hier auch einen eigenen Bereich an.

Bewertung Standortalternativen

Der vorliegende Bereich soll im Rahmen der Bewertung von Standortalternativen mit potentiellen Grundstücken in der Umgebung verglichen werden.

Die Recherche ergab, dass in der Nähe ein weiterer Standort ermittelt werden konnte. Das liegt einerseits an der Größe der projektierten Grundstücke, andererseits an der exklusiven Lage an der Westeinfahrt.

Das potentielle Grundstück ist 500 Meter weiter Richtung Casino Velden. Auf der Fläche befindet sich derzeit die Pizzeria Marietta und ein öffentlicher Parkplatz der Gemeinde Velden.

Dieses Grundstück kann mit einer zentraleren Lage punkten. Hier liegt aber auch das Ausschlusskriterium dieses Platzes. Ein Projekt solcher Größe wäre hier zu knapp am Ortskern. Weiters gibt es seitens der Gemeinde Pläne, an diesem Platz ein Parkhaus zu errichten.

3.2.2 Analyse der Mikroebene

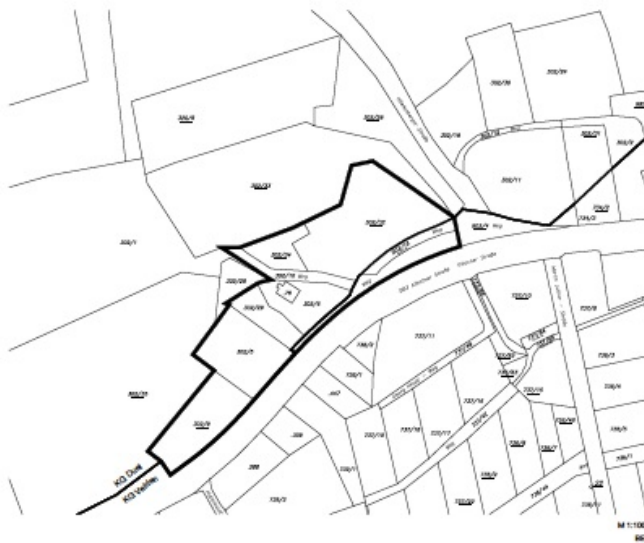


Abbildung 11: Projektgebiet mit Parzellen (Eigentümer im Anhang); Quelle: Google Maps

In der Mikroanalyse wird die direkte Umgebung der Grundstücke angesehen. Wie bei der Makroebene wird analog auf zahlreiche Unterpunkte wie harte und weiche Standortfaktoren eingegangen. Die Erhebung der Daten ist einerseits durch persönliche Expertise und Vorortbegehungen erfolgt und andererseits durch

Datenrecherche bei der Gemeinde Velden. Ziel dieser Analyse ist die Realisierbarkeit in Hinblick auf das direkte Umfeld und den baurechtlichen Voraussetzungen.

Mikrolage			
Apotheke	Wörtherseeapotheke	Villacher Straße 29, Velden	150 m
Arzt	Dr. Michael Bürger	Markus-Pernhart-Straße 15, Velden	450 m
Bar	Checkin24	Villacher Straße 27, Velden	200 m
Casino	Casino Velden	Am Corso 17, Velden	950 m
Friseur	Die Friseure	Villacher Straße 14, Velden	350 m
Kindergarten	Kindergarten Velden	Bäckerteichstraße 9, Velden	750 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Velden	10.-Oktober-Straße 3, Velden	450 m
Postamt / Bank / Bankomat	Postamt Velden	Villacher Straße 3, Velden	650 m
Rechtsanwalt	Dr. Herbert Gschöpf	Villacher Straße 26, Velden	66 m
Restaurant	Restaurant Pizzeria Marietta	Villacher Straße 8, Velden	500 m
Rettungsstützpunkt	Österreichisches Rotes Kreuz	Franz-Moro-Weg 2, Velden	400 m
Schulen	ISC International School Carinthia	Rosentaler Straße 15, Velden	900 m
Supermarkt	Mpreis	Villacher Straße 8, Velden	600 m
Tankstelle	Eni ServiceStation	Villacher Straße 21, Velden	270 m
Zahnarzt	Team Dr. Inthal / Dr. Schwenner	Doktor-Fridolin-Unterwies-Weg 2, Velden	400 m

Tabelle 8: Mikrolage: Erreichbarkeiten vom Grundstück Richtung Ortskern; Quelle: Google Maps

Die Tabelle zeigt die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten / Versorgungsmöglichkeiten und deren Entfernung vom Projektort.

Harte Standortfaktoren

- Grundstücksstruktur / Geografische Lage und
- Verkehrsstruktur

Grundstücksstruktur / Geografische Lage

Eingebettet zwischen einer steil ansteigenden dicht bewaldeten Erhebung im Nordwesten und der Villacher Straße im Süden verbinden die auffällig gegliederten Bauvolumen eine stark zersiedelte vorhandene Bebauungsstruktur mit dem derzeitigen Zentrum von Velden.



Abbildung 12: Strukturplan mit Höhenschichten; Quelle: www.kagis.ktn.gv.at

Aus der vorliegenden geologischen Karte ist zu entnehmen, dass der Bauplatz im Bereich von Moränen bzw. Moränenstreu aus dem Pleistozän bis Holozän liegt und als humoser, lehmiger Sand auf steinig, lehmigen Sand über verwittertem Gestein beschrieben wird. Im Nordosten wird diese Formation von Flussablagerungen entlang dem Bachlauf abgelöst. Der Weinzirlbach verläuft im gegenständlichen Bereich von Nordwesten in Richtungen Südosten entlang der Köstenberger Straße und unterquert verrohrt die Villacher Straße.

Die nächstgelegene gemachte Bodenbohrung im Bereich Köstenberger Straße (Umkreis von 500 Meter), welche in der gleichen geologischen Formation liegt hat ergeben, dass bis zu einer Tiefe von sechs Metern eine nicht näher definierte Überlagerungsschicht vorhanden ist, die aufgrund der Signatur als grobkörniger Boden (Sand / Kies) zu deuten ist. Bis zu einer Tiefe von 110 Metern findet sich Glimmerschiefer in grauer bis schwarzer Färbung. Grundwasser ist in 18 Metern Tiefe eingetragen.

Das Bohrprofil bestätigt die Angaben aus der geologischen Karte. (Baugrundkataster der Kärntner Landesregierung, 2020)

Hinsichtlich einer Hochwassergefährdung ist in den Gefährdungskarten kein definierter Eintrag zu entnehmen, sodass, vorbehaltlich weiterer diesbezüglicher Untersuchungen, von keiner Hochwassergefährdung des Bauplatzes auszugehen ist.

Im gegenständlichen Bereich ist in der Karte lediglich ein Hochwasserereignis „Rajacherbach aus November 2000“ eingetragen. Dazu sei festgehalten, dass

dieser Bach rund 500 Meter südlich dieser Grundstücke verläuft. (Hochwasserkataster der Kärntner Landesregierung, 2020)

Die erhobenen Grundstücksdaten lassen für eine Projektentwicklung folgende Rückschlüsse aus geotechnischer Sicht zu:

Ein Bauvorhaben ist grundsätzlich durchführbar (vorausgesetzt eine konstruktive temporäre Hangsicherung um eine Baugrube herstellen zu können).

Die Linienführung der Baugrubensicherung in Richtung Bergseite ist statisch am günstigsten, eine gerade Linienführung ist ebenso zweckmäßig.

Die Fundierung des Gebäudes hat auf ausreichend tragfähigem Untergrund zu erfolgen, um alle Kräfte (Bauwerkslasten und Hangschub) sicher in den Baugrund ableiten zu können.

Diese Erstinformation beruht auf den vorhandenen Untergrunddaten.

Die aktuelle Widmung der Liegenschaft ist Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 auf. Um ein entsprechendes Projekt umsetzen zu können, wird von einer GFZ von 2,2 ausgegangen. Die Gemeinde Velden hat in den letzten drei Jahren damit begonnen, die Bebauungspläne umzuarbeiten. Der betroffene Teil ist aktuell nicht Teil des Bebauungsplans West.

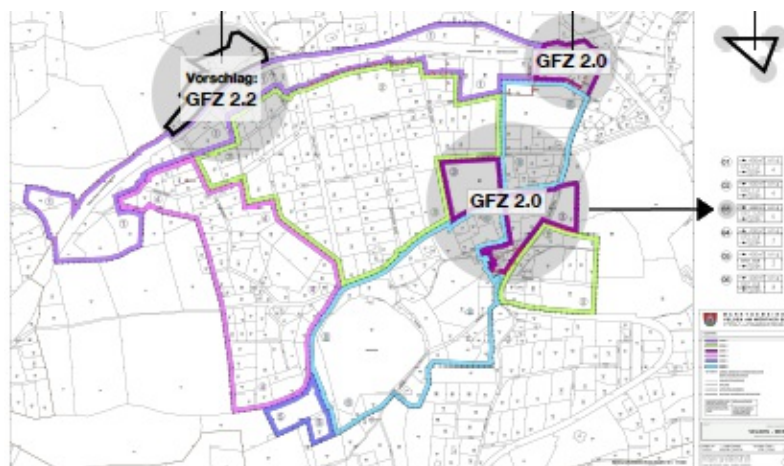


Abbildung 13: Bebauungsplan – Ist und Soll; Quelle: www.velden.gv.at

Lärmkarte

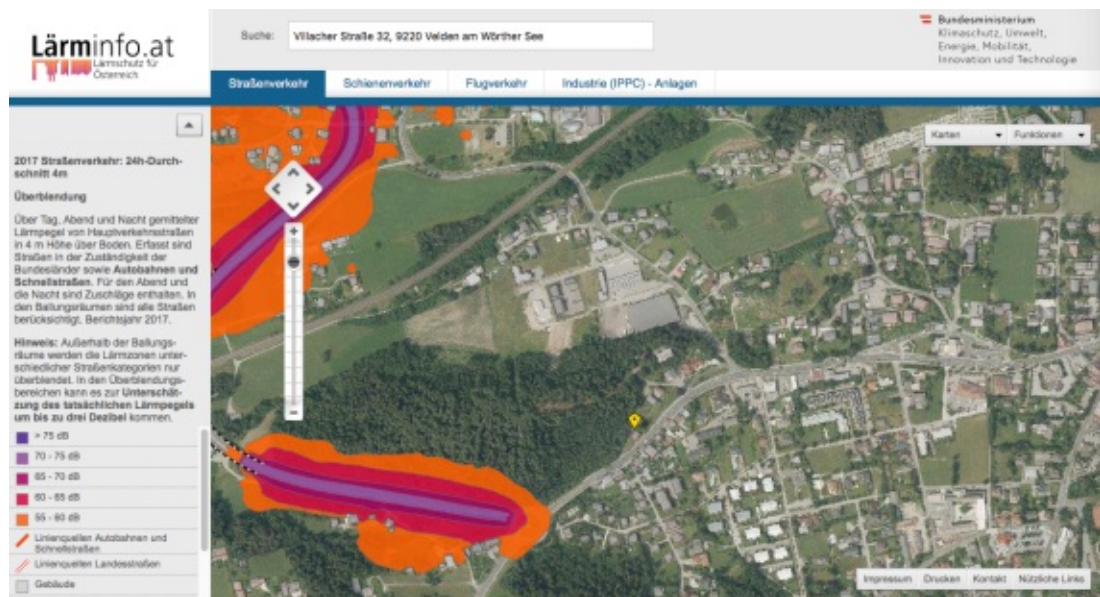


Abbildung 14: Straßenverkehr 2017 im 24 Stunden Durchschnitt; Quelle: www.laerminfo.at

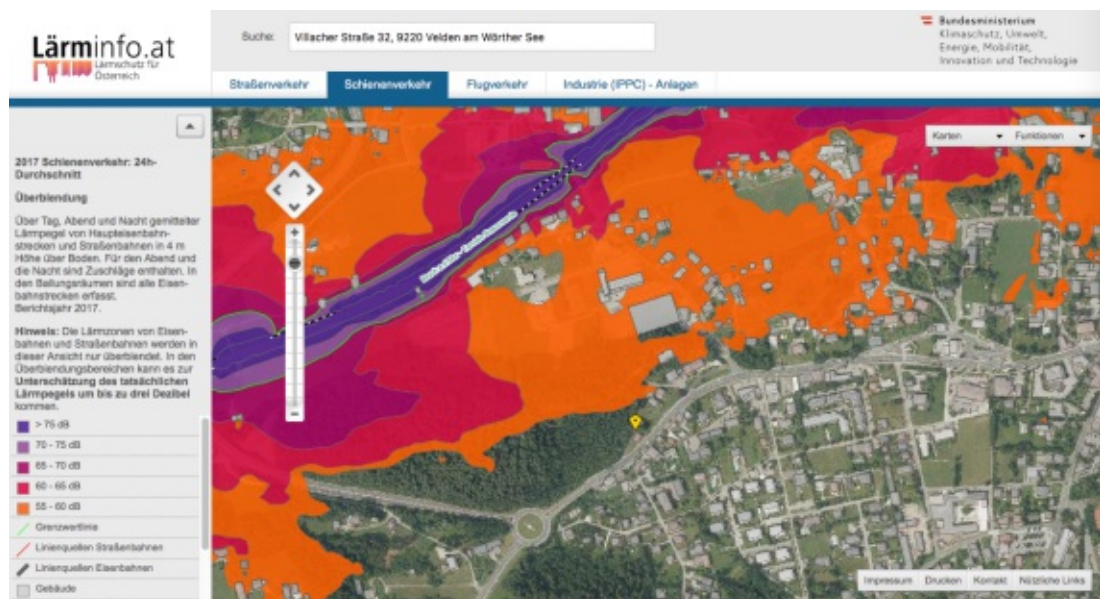


Abbildung 15: Schienenverkehr im 24 Stunden Durchschnitt; Quelle: www.laerminfo.at

Die beiden Lärmkarten geben Auskunft über die Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr um das Projektgebiet im 24 Stunden Schnitt. Aus den beiden Karten kann man erkennen, dass man diese Faktoren vernachlässigen kann.

Weiche Standortfaktoren

Die weichen Standortfaktoren überschneiden sich in vielen Bereichen mit denen der Makroanalyse.

3.3 Entscheidungsfindung

Die Entscheidungsfindung dient dazu, die unterschiedlichen Immobilienarten zu analysieren, welche Nutzungsarten überhaupt in Betracht gezogen werden können und welche sich nicht eignen. Aufgrund der Ergebnisse der Markt- und Standortanalyse soll diese Auswahl bestätigt werden. Sämtliche Arten von Immobilien werden auf Ihre Angebots- und Nachfragesituation und der entsprechenden Eignung und Nachhaltigkeit des Grundstücks bewertet.

Immobilienarten: Grundlagen und Definitionen

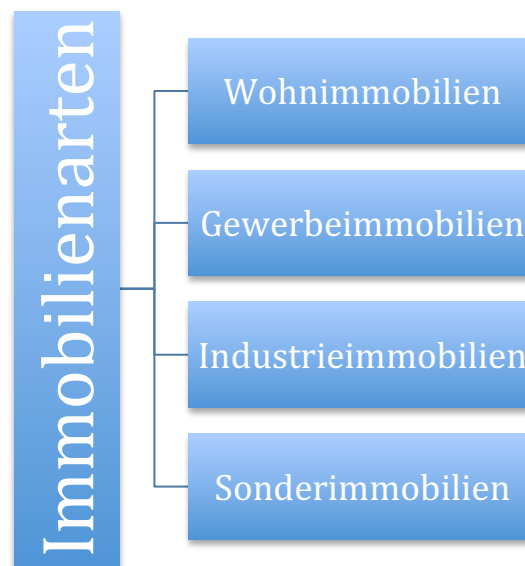


Abbildung 16: Einteilung nach Immobilienarten; Quelle: Arens 2016

Immobilien werden durch ihre verschiedenen Nutzungsarten unterschieden. Wie die Grafik zeigt werden Immobilien in Wohn-, Gewerbe-, Industrie und Sonderimmobilien eingeteilt.

Wohnimmobilien

Zu Wohnimmobilien gehören Gebäudeteile oder ganze Gebäude. Das Erkennungskriterium ist der Zweck der Immobilie. Bei Wohnimmobilien ist der

Wohnzweck das Merkmal. In diesem Zusammenhang spricht man oft von Wohneinheiten, hier sind einzelne Wohnungen gemeint.

Wohnimmobilien werden in verschiedene Arten eingeteilt, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohnanlagen, Studentenwohnheime und Eigentumswohnungen.

Ein- und Zweifamilienhäuser haben nur eine Wohneinheit, bei Mehrfamilienhäusern sind es drei oder mehr.

Von einer Wohnanlage spricht man bei mehr als 20 Einheiten. Eine Wohnung, die in einem Gebäude mit vielen Wohneinheiten liegt, wird als Eigentumswohnung bezeichnet. (Arens 2016, S. 86)

Aufgrund der gegebenen Struktur scheint die Projektkonzeption eines Ein- oder Mehrfamilienhauses nicht empfehlenswert. Die Struktur und die Lage (vor allem der Lärmpegel) laden nicht zur Planung und Umsetzung einer solchen Immobilie im bestehenden Siedlungsgebiet ein.

Im Bezirk Villach Land in Kärnten gibt es derzeit keine Universität bzw. Hochschule, sodass kein richtiger Bedarf an Studentenwohnraum besteht. Daher scheint die Projektkonzeption eines Studentenwohnheims nicht empfehlenswert. Ein Objekt mit dieser Widmung scheint auch aufgrund des Images der Gemeinde, nicht zum Ortentwicklungsplan zu passen. Im Bundesland Kärnten sind Studentenwohnheime selten, da die Wege für die Studenten nicht so weit sind und es sich meist um Tagespendler handelt.

Gewerbeimmobilien

Gewerbeimmobilien dienen nicht zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken. Dabei handelt es sich um verschiedene Typen, Flächen und Nutzungen von Immobilien, die am wirtschaftlichen Verkehr teilnehmen, um Gewinne zu erzielen.

Diese werden in Büro- und Handelsimmobilien, Gewerbeparks und Logistikunternehmen unterteilt. (Arens 2016, S. 89)

Büroimmobilien sind Gebäudeteile oder Gebäude, die ausschließlich dem Zweck der Büroarbeit dienen, wo im Wechsel konzentrierte und oder kommunikative Arbeit geleistet wird. (Falk 2004, S. 182)

Es finden sich verschiedenste Büroformen: moderne, reversible Büros, Businessclubs, Zellen-, Großraum-, Gruppen- und Kombibüros. (Arens 2016, S. 90)

In den Bereich der Handelsimmobilien fallen alle stationären Verkaufsstellen, wie zum Beispiel kleine Ladenlokale (Räumlichkeiten in Einkaufsstrassen zum Beispiel), Geschäftshäuser (Bereiche mit mehreren selbstständigen Ladenlokalen, die einen straßenseitigen Eingang haben) und großflächige Einzelhandelsagglomerationen (Shopping Center als Beispiel). (Arens 2016, S. 94)

Unter Gewerbeparks versteht man geschlossene Gewerbegebiete. Diese sind parkähnlich gestaltet, werden mehreren Nutzern zum Mieten angeboten, beinhalten Büro-, Service- und Lagerflächen und haben ein kombiniertes Management. (Arens 2016, S. 99)

Unter dem Begriff Logistikimmobilien versteht man in erster Linie folgende Arten von Immobilien: Lager- und Umschlaghalle und Logistikzentrum.

Logistikimmobilien dienen industriellen Zwecken. Sie werden oft als Funktionsgebäude bezeichnet, die je nach Unternehmenskonzept verschiedenen Zwecken dienen können, wie zum Beispiel der Lagerung, der Kommissionierung, Aufgaben der Verpackung, des Bestandsmanagements, der Auftragsabwicklung und auch der Servicefunktion (Kundendienst, Logistikberatung, Montage, Qualitätskontrolle und Produktgestaltung). (Klaus, Krieger & Krupp 2012, S. 381 – 382)

Logistikimmobilien sind vor allem im Hinblick auf ihre Größe und Heterogenität sehr flexibel. Es kann sich um eine einfache Lagerhalle mit 2.000 m² oder aber auch um ein hochentwickeltes Distributionszentrum mit 200.000 m² handeln. (Arens 2016, S. 101)

Hier ist einerseits der Bedarf überhaupt nicht gegeben und auf der anderen Seite ist der Quadratmeterpreis des Grundstücks zu hoch. Es gibt keine direkte Anbindung an den Schienenverkehr. Weiters handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Der einhergehende Schwerverkehr stellt eine große und nicht gewollte Lärmbelästigung dar und auch das vorhandene Verkehrssystem würde an seine Belastbarkeitsgrenzen stoßen. Daher scheint die Projektkonzeption von Logistikimmobilien am ausgewählten Standort nicht empfehlenswert, weil diese auch aus rechtlichen Gründen nur schwer realisierbar wäre.

Aufgrund der nicht vorhandenen Agglomerationseffekte scheint der Standort für Büro- und Verwaltungsimmobilien nicht empfehlenswert. Am Projektstandort gibt es

vorwiegend Wohnnutzung und es gibt im Umkreis wenig bis keine Nachfrage für diese Immobilienart bzw. ist der aktuelle Bedarf gedeckt.

Unter dem Begriff Handelsimmobilien versteht man in erster Linie folgende Arten von Immobilien: Einkaufszentrum, Supermarkt und sonstige Ladengeschäfte.

Verschiedene Einkaufszentren findet man im kompletten Alpe – Adria – Raum. Die erwähnenswertesten sind das Atrio in Villach, die City Arkaden in Klagenfurt, das Pradamano in Udine (Italien) und der Citypark in Laibach. Aufgrund der zu geringen Fläche des Projektgebietes und dem gedeckten Bedarf im Umkreis scheint die Projektkonzeption eines Einkaufszentrums nicht empfehlenswert.

Auch der Bedarf an weiteren Supermärkten ist flächendeckend als befriedigend zu bewerten. Supermärkte sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt, auch in fußläufiger Umgebung. Dadurch ergibt sich eine hohe Konkurrenzsituation und daher scheint eine Projektkonzeption eines Supermarkts ebenfalls nicht empfehlenswert.

Sonstige Ladengeschäfte sind vor allem im Ortszentrum vorhanden. Am Projektgebiet ist der Bedarf schwer einzuschätzen. Eine reine Nutzung des Grundstücks von Speise- und Schankwirtschaften oder speziellen Einzelhandelsbetrieben sollte nicht rentabel sein, da das Projektgebiet als zu groß erscheint. Eine Überlegung kann die Implementierung von kleinen Ladengeschäften im Erdgeschoss einer Immobilienprojektentwicklung sein. Die Projektkonzeption von sonstigen Ladengeschäften scheint zumindest teilweise empfehlenswert, da sich Erdgeschossflächen in der Regel schwerer vermieten lassen.

Industrieimmobilien

Industrieimmobilien werden vor allem für die Fertigung, Transport, Qualitätskontrolle, Montage und Lagerhaltung genutzt. (Falk 2004, S. 262)

Produktionsgebäude bzw. Produktionsimmobilien werden auch Light Factoring genannt und in die Bereiche Verpackung, Leichtmontage und –produktion und Reparatur eingeteilt. (Arens 2016, S. 103)

Werkstätten werden zur Reparatur bzw. Fertigung von Produktionsgütern verwendet. Je nach Verwendung werden diese zweckmäßig mit den gebrauchten Maschinen und Werkzeugen ausgestattet.

Lagerhallen werden zur Lagerung von verschiedenen Gütern genutzt. Es handelt sich meist um große Räume mit wenig bis keiner Innenausstattung.

Industrieparks sind Zusammenschlüsse von mehreren unabhängigen Unternehmen in einem abgegrenzten Bereich, wie einem Industriegelände. (Arens 2016, S. 104)

Wie bei Logistikimmobilien fehlt der Bedarf an einer Industrieimmobilie.

Sonder- / Spezialimmobilien

Das Besondere an Spezial- bzw. Sonderimmobilien liegt in der Tatsache, dass diese auf eine ganz bestimmte Nutzung ausgelegt sind. Diese ist im Regelfall auch genau definiert. (Fischer, Kleiber & Werling 2014, S. 2267)

Sonder- bzw. Spezialimmobilien passen sich so gut wie möglich an die Geschäftstätigkeit an. Dies beginnt bereits in der Planung, wo sich der Entwickler an den Vorstellungen des Endnutzers orientiert. Sei es in Hinblick auf die Einrichtung, Oberflächengestaltung von Grund und Boden, Architektur und Raumaufteilung bzw. auch auf die Lage. Der Aus- und Aufbau hängt von verschiedenen nutzerspezifischen Gründen ab, wie zum Beispiel der Fertigung von speziellen Gütern, der Gestaltung der Freizeit und ob es sich um einen karikativen oder infrastrukturellen Zweck handelt. Dies führt aber im Umkehrschluss zu deutlich höheren Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten. (Bienert 2005, S.4)

Zu dem Überbegriff Sonder- bzw. Spezialimmobilien zählen:

- Hotel-
- Freizeit-
- Sozial-
- Kultur-
- Verkehrs-
- Infrastrukturimmobilien und
- Gastronomiebetriebe. (Arens 2016, S. 105)

Wie bereits erwähnt, steht auf der einen Seite das höhere Risiko bei Sonderimmobilien. Dementsprechend hoch sind aber auch die Renditeperspektiven. Marktteilnehmer die ein erhöhtes Risiko – Rendite – Profil akzeptieren, gelten als risikofreudig. (Bienert 2005, S. 5)

Die Risiken treten vor allem im Bereich der Umnutzung auf. Diese ist nicht nur kosten-, sondern auch zeitintensiv. Die spezielle Fokussierung auf eine Zielgruppe macht eine Umnutzung sehr oft gar nicht möglich. Daher ist die Drittverwendungsfähigkeit nicht gegeben bzw. stark begrenzt. Damit erklärt sich auch, dass Immobilien nicht nur aufgrund ihrer Nutzung klassifiziert werden können, sondern auch aufgrund ihrer Drittverwendungsmöglichkeit oder –fähigkeit. (Bienert 2005, S. 5)

Aufgrund von fehlenden Vergleichs- und Erfahrungswerten, werden Sonderimmobilien am Immobilienmarkt gar nicht oder nur eingeschränkt gehandelt. Dies kann zu einer erhöhten Gefahr von Fehleinschätzung des Verkehrswertes führen.

Obwohl der Großraum Kärntens vom Tourismus abhängig ist, ist die Projektkonzeption einer Beherbergungsimmobilie an dem Standort nicht empfehlenswert und nicht nachfragekonform. Vor Ort gibt es viele etablierte Beherbergungsstätten, die den Wettbewerb erhöhen. Die Nachfragegruppe für diese Immobilien bevorzugt weiters eine zentralere Lage. Ein Projekt dieser Art wäre an der Westeinfahrt nicht nachhaltig genug.

Unter dem Begriff Freizeitimmobilien versteht man in erster Linie folgende Arten von Immobilien: Parkanlage, Kino, Theater, Diskothek und sportliche Einrichtungen (Sporthallen, Fitnessstudios oder Schwimmbäder).

Die direkt angrenzende Hauptverkehrsstraße schließt eine Parkanlage bzw. ein Naherholungsgebiet aufgrund der hohen Lärmbelastung gleich aus. Direkt hinter dem Projektgrundstück findet man einen Sportparcours im angrenzenden Waldstück. Eine Parkanlage wäre überdies auch nicht rentabel.

Aufgrund der dezentralen Lage und der Größe des Einzugsgebietes scheint die Projektkonzeption eines Theaters bzw. Kinos nicht empfehlenswert. Bei beiden

Immobilienarten ist die Nachfrage nicht vorhanden. Große Kinozentren findet man in Villach und in Klagenfurt. Ein Theater am Standort ist wegen der dezentralen Lage nicht interessant und Klagenfurt betreibt das Stadttheater und noch weitere kleinere Einrichtungen.

Wegen der hohen Lärmbelästigung ist die Projektkonzeption einer Diskothek nicht empfehlenswert. Hier würde es auch Einwände seitens der Gemeinde geben, da der Bedarf beim Casino Velden mit einer großen Diskothek gedeckt ist.

Auch die Projektkonzeption einer sportlichen Einrichtung (Schwimmbad, Sporthalle und Sportplatz) scheint nicht empfehlenswert, da das Grundstück schlicht zu klein dafür ist. Man könnte ein durchschnittlich großes Fitnessstudio andenken. Jedoch gibt es im direkten Umkreis bereits rund zehn öffentlich zugängliche Einrichtungen dieser Art. Die Nachfrage ist durch das vorhandene Angebot gedeckt.

Unter dem Begriff Öffentliche Immobilien versteht man in erster Linie folgende Arten von Immobilien: öffentliche Ämter und Verwaltungsgebäude, Polizei- und Feuerwehrationen.

Im Umkreis von wenigen Kilometern sind öffentliche Immobilien vorhanden und daher scheint die Projektkonzeption einer solchen Immobilienart nicht empfehlenswert. Das Gemeindeamt von Velden am Wörthersee ist rund 1.400 Meter entfernt. Noch näher befindet sich die Feuerwehr- und Polizeistation. Ein Arbeitsmarktservice findet man sowohl in Klagenfurt als auch in Villach in der näheren Umgebung. Seitens der Gemeindeverwaltung sind keine öffentlichen Bauvorhaben geplant.

Unter dem Begriff Bildungseinrichtungen versteht man in erster Linie folgende Arten von Immobilien: Kindergarten, Schule, Universität und Bibliothek.

Eine Projektkonzeption dieser Immobilienart scheint nicht oder nur teilweise empfehlenswert.

Der Bezirk Villach Land hat seinen Bedarf an Kindergärten und Schulen sehr gut abgedeckt. Zwar sind die vorhandenen Einrichtungen sehr ausgelastet, dennoch gibt es keinen großen Bedarf. Der Schulcampus in der Nähe des Ortszentrums ist fußläufig erreichbar. Weiters bietet das Grundstück aufgrund der

Hauptverkehrsstraße keine optimale Gegebenheit für eine Schule oder einen Kindergarten.

Derzeit gibt es eine Universität in Klagenfurt und einige weitere Hochschulen im Bundesland. Eine reine Universität bzw. Hochschule macht am Projektstandort weniger Sinn und kann wahrscheinlich auch nicht nachhaltig funktionieren.

Auch die Konzeption einer Bibliothek ist nicht zielführend. Im Gemeindeamt Velden gibt es die Möglichkeit sich Literatur auszuborgen. Weiters gib es im Umkreis von 20 Autominuten drei weitere öffentliche Möglichkeiten.

Unter dem Begriff Spezialimmobilien versteht man in erster Linie folgende Arten von Immobilien: Verkehrsimmobilien, Autohof, Parkhaus und Tankstellen.

Die Planung bzw. Realisierung einer Verkehrsimmobilie ist am projektierten Standort aus stadtplanerischer Sicht nicht vorgesehen. Alleine aufgrund der Struktur und Lage ist dort die Errichtung einer Verkehrsimmobilie nicht empfehlenswert. Es besteht auch kein tatsächlicher Bedarf.

Die Projektkonzeption eines Parkhauses scheint teilweise empfehlenswert. Die Gemeinde plant an der Westeinfahrt die Tagestouristen „abzufangen“ und über die Villacher Straße in die Gemeinde zu lotsen. Daher besteht beim Projektgebiet Bedarf an Stellflächen (auch Autohof), die nicht zu weit vom Zentrum entfernt sind. Rein nur ein Parkhaus bzw. Autohof ist wirtschaftlich nicht rentabel und kann nur in ein Projekt mit eingegliedert und so ein Mehrwert für das Objekt generiert werden.

Tankstellen gibt es um das Gebiet des zu analysierenden Grundstücks ausreichend. Im Ortsgebiet gibt es zwei Markentankstellen, im weiteren Einzugsgebiet weitere Tankmöglichkeiten, womit der Bedarf sehr gut abgedeckt ist. Daher scheint die Projektkonzeption einer Tankstelle nicht empfehlenswert.

Entscheidungsfindung				
Immobilienarten	Bedarf	Eignung	Konkurrenz	Nachhaltigkeit
Wohnimmobilien				
Einfamilienhaus	✓	=	→	✗
Mehrfamilienhaus	✗	✗	↓	✗
Studentenheim	✗	✗	↓	✗
Gewerbeimmobilien				
Büroimmobilien	=	✓	↓	✓
Einkaufszentrum	✗	=	→	✗
Supermarkt	✗	✗	↑	✗
sonstiges Ladengeschäft	=	=	↑	=
Industrieimmobilien				
Lagerhalle	✗	✗	↓	✗
Umschlaghalle	✗	✗	↓	✗
Logistikzentrum	✗	✗	↓	✗
Sonderimmobilien				
Hotel / Hostel	=	=	↑	✓
Jugendherberge	✗	=	↓	✗
Pension	✗	=	↑	✗
Kindergarten	=	=	→	✓
Schule	=	=	→	✓
Universität	✓	✓	↓	✓
Bibliothek	=	✓	↓	✓
Parkanlage	✗	✗	→	✗
Theater / Kino	✗	=	→	✗
Diskotheek	✗	=	→	✗
Sportanlage	=	=	↑	=
Verkehrsimmobilie	✗	✗	↓	✗
Autohof / Parkhaus	✓	✓	↓	✓
Tankstelle	✗	✗	→	✗
Verwaltung / Amt	✗	✗	→	✗
Polizei / Feuerwehr / ...	✗	✗	→	✗
Health - Care - Immobilien				
Krankenhaus / Klinik	✓	✓	→	✓
Pflegeheim	=	=	→	=
Betreutes Wohnen	=	=	→	=
Ärztzentrum	✓	✓	→	✓

Bewertung Kriterien	✓ ja = teilweise ✗ nein
Bewertung Konkurrenz	↑ hoch → mittel ↓ niedrig

Tabelle 9: Übersicht Entscheidungsfindung; Quelle: STOMA - Analyse

3.4 Gesundheits- / Health – Care - Immobilien

Gesundheits- oder Health – Care – Immobilien gehören zur Übergruppe der Sonderimmobilien und zur Untergruppe der Sozialimmobilien.

Man unterscheidet hier unter folgenden Immobilienarten:

- Spitäler – Krankenhäuser – medizinische Vorsorgezentren
- Pflegeheime
- Betreutes Wohnen in jeglicher Art
- Ärztzentren – Ärzthäuser – Ambulante Zentren

Der Begriff Gesundheitsimmobilie oder auch Health – Care – Immobilie ist nicht ganz genau definiert. Darunter versteht man alle Immobilien, die für medizinische oder gerontologische Leistungen genutzt und vermietet werden können und regelmäßige Erträge erwirtschaften. (www.livingandworking.de)

Ganz genau lässt sich der Begriff nicht abgrenzen. Wenn sich der Zweck der Immobilie mehr um Wohnen, als um medizinische Arbeit dreht, wird diese meist als Sozialimmobilie definiert. Die Grenzen sind hier aber eher fließend.

Wie das Beispiel Wohnheim zeigt. Hier liegt der Hauptzweck beim Wohnen, jedoch nur unter der Voraussetzung einer erbrachten medizinischen Leistung. (www.listenchampion.de 2019)

Der Markt für Health – Care – Immobilien scheint hochkomplex zu sein, da der Aufwand um rund ein Drittel höher ist, als bei anderen Immobilienarten. Dies liegt vor allem an den höheren Markteintrittsbarrieren, wie zum Beispiel gesetzliche Anforderungen und Vorgaben. (www.diepresse.com 2011)

Es werden entweder neuere Bestandsobjekte (mit einer Mietvertragsrestlaufzeit von Minimum fünf Jahren) oder Neubauten gesucht. Als Zielrendite wird rund fünf Prozent veranschlagt. (www.haufe.de 2020)

Gesundheitsimmobilien liegen im Trend und gelten als die neuen Lieblinge in dieser Assetklasse. Langfristige Mietverträge und der Renditespread von dieser Art von Immobilien im Vergleich zu Bundesanleihen, machen diese sehr attraktiv. Hier sind oft Verträge über 20 Jahre und mehr keine Seltenheit. Es kann mit stetigen Erträgen kalkuliert werden. (www.anlegen-in-immobilien.de 2020)

Investoren versuchen, sich neue Projektentwicklungen bereits so früh wie möglich zu sichern. (www.anlegen-in-immobilien.de)

Aufgrund der langen Laufzeit der Pachtverträge und der Krisenbeständigkeit und Zeitlosigkeit dieser Anlageklasse kann man den Cashflow langfristig abbilden und einen eher unwahrscheinlichen Ausfall leichter kompensieren. (www.derstandard.at 2015)

Bis zum Jahr 2025 wird es in Österreich vier Prozent mehr Einwohner und Einwohnerinnen geben. Das sind rund 9,2 Millionen, bis 2030 rund 9,3 Millionen. Derzeit liegt der Anteil der Österreicher und Österreicherinnen ab 65 Jahren bei

rund 20 Prozent. Dieser Wert wird bis 2060 auf 30 Prozent ansteigen. Das bedeutet ein Plus von rund 25.000 Personen pro Jahr in diesem Alterssegment. (Statistik Austria 2020)

Es scheint, dass Health – Care – Immobilien dem aktuellen Megatrend des demografischen Wandels folgen. Das Durchschnittsalter bzw. die Lebenserwartung unserer Gesellschaft steigt an, daher gibt es in diesem Bereich auch in Zukunft großen Bedarf an medizinischer Betreuung und Versorgung. (www.livingandworking.de)

Doch nicht nur der demografische Wandel ist Auslöser für diesen Trend, sondern auch schlicht und einfach die Tatsache, dass sich Investoren heutzutage nach sicheren Anlagemöglichkeiten umsehen. Hier gehören natürlich Gesundheitsimmobilien dazu, da Krankheit für viele im Alter ein Thema sein wird und Sterben für alle. (www.derstandard.at 2015)

Auch die Tatsache, dass es in den dominierenden Anlageklassen wie Wohnen, Büro und Einzelhandel immer weniger verfügbare Topobjekte gibt, haben zu diesem Boom geführt. (www.ehl.at 2018)

Die meisten Gesundheitsimmobilien in Österreich werden immer noch durch die öffentliche Hand errichtet bzw. auch betrieben. In Zukunft wird sich das auch hierzulande ändern und immer mehr drängen private Investoren und Entwickler in diese Branche.

Gesundheitsimmobilien dienen der Verhinderung von zukünftigen Krankheiten (Bereich der Vorsorge) bzw. der Erhaltung der Gesundheit bzw. der Verhinderung einer in der Zukunft liegenden Einschränkung oder Pflegeabhängigkeit.

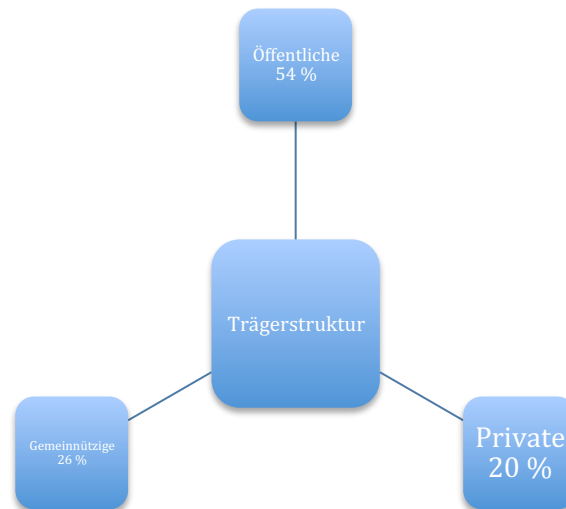


Abbildung 17: Trägerstruktur Vorsorge- und Rehaeinrichtungen in D; Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2017

Geprägt wird der Markt durch private Einrichtungen. Hier wurde in den letzten Jahren mit großen Fremdfinanzierungsbeträgen gearbeitet, die sich oftmals als schwere Belastung herausstellen und somit zu einer echten Gefahr mutieren. (Bienert 2018, S. 825)

Aufgrund des hohen öffentlichen Engagements ist der Markt in Österreich noch zurückhaltend, allerdings gibt es international sehr große Portfolios, welche bereits hunderte Millionen Euro umfassen. (www.derstandard.at 2015)

Laut Dirk Richolt, dem Leiter der Abteilung Gesundheitsimmobilien bei CBRE Deutschland, wird dieser Trend die nächsten Jahre anhalten, dabei werden aber die Anlagekriterien (Lage, Betreiber und Objekt) stärker im Auge behalten, da die Renditen sinken werden. (www.immobilienszeitung.de 2020)

Aufgrund dieser Punkte kann man daher Gesundheitsimmobilien mit Hotels vergleichen, auch deren Renditen lassen sich ähnlich abbilden. (www.derstandard.at 2015)

Bereits vor der aktuellen Corona Pandemie war diese Assetklasse im Fokus von vielen Investoren. Aufgrund der anstehenden Rezession wird sich dieser Trend nochmals verstärken, laut Einschätzung von CBRE Deutschland.

Durch die Krise wird die Bedeutung des Gesundheitswesens wachsen und damit auch die Budgetierung in diesem Bereich stärken, was die nachhaltigen Cashflows wachsen lässt. (www.immobilien-zeitung.de 2020)

Verschiedene anstehende Änderungen im Gesundheitssystem verstärken diese Trends. Wie früher üblich eine Arztpraxis in einer umgebauten Wohnung zu betreiben, wird zum Großteil verschwinden. Der niedergelassene Bereich soll gestärkt und Primärversorgungszentren geschaffen werden. Auch die Entwicklung zu Gruppenpraxen wird zu einem stark steigenden Flächenbedarf führen. (www.ehl.at 2018)

Spezifischer im Vergleich zu anderen Immobilien ist die Anforderung an die jeweilige Qualität des Standortes. Besonders wichtig ist die Einschätzung, was ein guter Standort verlangt und auch welcher Nutzungsmix an dem Standort funktionieren kann. Es macht zum Beispiel bei einem Ärztezentrum Sinn, dass ein Internist und ein Allgemeinmediziner die Nähe zu einem Radiologen haben.

Besondere Standortkriterien:

- Bedarfssituation
- Erreichbarkeit
- behördliche Auflagen – berufsständische Zulassungen
- Innenausbau
- Betreiber

Hier ist vor allem die Bedarfssituation als besonderes Kriterium herauszustreichen und die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr bzw. dem Auto.

Eventuelle berufsständische Zulassungen und behördliche Auflagen gilt es zu erfüllen.

Geht es nach der Mietergruppe Ärzte stellt sich hier der Innenausbau als oft sehr anspruchsvoll dar und bei dieser Immobilienform ist es wichtig, den richtigen Betreiber zu finden. (www.livingandworking.de 2020)

Unbestritten kann behauptet werden, dass sich der Bedarf an Gesundheitsimmobilien erheblich steigern wird. Ein treibender Faktor ist der demographische Wandel. Dennoch ist gerade bei der Entwicklung einer solchen

Immobilie Vorsicht geboten. Studien besagen, dass es in Zukunft zu einer Bereinigung und Konsolidierung des Marktes kommen wird. (Lindenberg 2012)

Bis vor wenigen Jahren galt es als Norm, ein klassisches Pflegeheim hat mehr als 100 Betten. Dies wird in Zukunft nur mehr selten zu finden sein. Führende Experten aus der Branche sehen die Zukunft bei maximal 70 Betten. (Haimann 2010)

Kleinere Heime mit maximal 70 Betten mit besserer Ausstattung sind die Zukunft. Auch wird das Freizeitangebot immer wichtiger. Diese Formen werden die ausgedienten „Bettenburgen“ und im Stil von Krankenhaus betriebenen Heimen sukzessive vom Markt verdrängen. Die Entwicklung geht hin Richtung Entertainment: eigene Theater, Schwimmbäder oder Fitnessräume bis hin zu angebotenen Sprachkursen. Ernst & Young geht davon aus, dass in den kommenden Jahren jedes siebente Pflegeheim vom Markt verschwunden sein wird bzw. durch Alternativen ersetzt wird. Hier verhält es sich ähnlich wie bei Hotels, dass bei dem Investment der Aspekt sehr abhängig vom Betreiber und seiner Qualität ist. (Lindenberg 2012)

Weiters werden Änderungen hinsichtlich der Bauordnungen anstehen. Dies wird zu höheren Renovierungs- und Revitalisierungskosten führen bzw. auch die Restnutzungsdauer wird davon betroffen sein, was direkt auch Einfluss auf die Erlöse eines etwaigen Verkaufs hat. Die Lebensdauer einer solchen Immobilie liegt bei rund 15 bis 20 Jahren. (Lindenberg 2012)

Anders sieht es hier beim betreuten Wohnen aus. Dieses wird mehr als Wohnimmobilie charakterisiert, weil es einfacher umnützbar ist, und somit ein risikoärmeres Investment darstellt. (Lindenberg 2012)

Im Folgenden wird auf die verschiedenen Arten von Gesundheitsimmobilien genauer eingegangen.

Spitäler – Krankenhäuser – medizinische Vorsorgezentren

Objekte mit stationärer Krankenversorgung bezeichnet man als Klinik, gleichgültig ob es sich um eine Rehabilitations- und Vorsorgeeinrichtung oder um ein Krankenhaus handelt. Unterschieden werden diese beiden Arten, da es verschiedene Finanzierungs- und Betreiberstrukturen gibt. (Bienert 2018, S. 822)

Kliniken müssen die Funktionalität eines Nutzungsgebäudes mit den Anforderungen der Patienten in Hinblick auf Orientierung, Privatsphäre und Wohlbefinden verbinden. (www.diepresse.at 2011)

Pflegeheime

Pflegeheime entstanden in ihrer Art zwischen 1940 und 1960. Damals stand jedoch nicht so sehr die Pflege im Vordergrund, sondern mehr die „Aufbewahrung“ von alten Personen. Es gab Mehrbettzimmer oder im schlimmsten Fall auch Schlafsäle mit rund 25 Betten. (Ernst 2008, S. 3)

Die zweite Generation war durch mehr Pflege gekennzeichnet. Es wurden die verschiedenen Abläufe analysiert und angepasst. Erstmals wurde hier hoher technischer Aufwand und Pflegehygiene betrieben. Weniger Augenmerk wurde auf Wohnlichkeit gelegt. (Ernst 2008, S. 3)

Diese Wohnqualität wurde ab 1980 angehoben und hat die dritte Phase geprägt. Es wurden Ein- und Zweibettzimmer zur Verfügung gestellt. (Ernst 2008, S. 4)

Die heutige Generation ist geprägt von Wohngruppen. Diese Gruppen von acht bis 20 Personen werden eigenen Gebäudeteilen zugewiesen. (Ernst 2008, S. 4)

Betreutes Wohnen in jeglicher Art

Hiervon spricht man, wenn es sich eher um einen privaten Haushalt handelt. Hier entscheidet das jeweilige Individuum selbst über die Gestaltung des Umfeldes. Vorteile aus dem eigenen Haushalt sollen hier mit denen eines Heims kombiniert werden. Versorgungs-, Pflege- und Betreuungsleistungen können in Anspruch genommen werden. Wichtige Bestandteile sind Barrierefreiheit und Sicherheit.

Eine altengerechte Wohnung wird vom dem Bewohner oder der Bewohnerin angemietet. Zusätzlich schließen diese ein Paket von Betreuungsservices mit dem jeweiligen Anbieter ab. Hierfür wird eine monatliche Pauschale verrechnet. Leistungen wie Information und Beratung und Notrufsicherung sind meist in diesen Paketen enthalten. Zusätzlich ist es möglich Reinigung und Mahlzeiten zuzubuchen. (Busz 2003, S. 16ff)

Definitionen und Abgrenzungen für betreutes Wohnen finden sich in der ÖNORM CEN/TS 16118. Hier werden Qualitäts- und Mindestanforderungen definiert. (ÖNORM CEN/TS 16118)

Ärztezentren – Ärztehäuser – Ambulante Zentren

Laut Definition handelt es sich hier um einen gemeinsamen Standort von verschiedenen Fachärzten bzw. Arztpraxen. Charakterisiert sind diese durch einen gemeinsamen und zentralen Empfang und der Möglichkeit, verschiedene Einrichtungsgegenstände und teure Geräte gemeinsam zu nutzen. Meist gibt es auch gemeinsame und einheitliche Marketing- und Public Relations Aktionen.

Am Markt ist diese Immobilienart seit einigen Jahren eine bewährte Entwicklungsform. (Bobka 2007, S. 123)

Die Projektkonzeption einer Klinik bzw. eines Ärzte zentrums scheint empfehlenswert.

Das Image von Velden und die gewünschte Attraktivierung der Westeinfahrt, welche sich die Marktgemeinde seit Jahren wünscht, sprechen für eine solche Gesundheitsimmobilie. Die Nachfrage besteht seit Jahren im gesamten Wörtherseeraum. Bis dato konnte nur das Schlosshotel Velden eine kleine Fläche für diese Zwecke zur Verfügung stellen.

In Klagenfurt und Villach gibt es jeweils Landeskrankenhäuser und ein Unfallkrankenhaus. Jedoch fehlt im kompletten Bundesland eine Klinik, die sich der ästhetischen Chirurgie annimmt. Hierfür ist auch das Grundstück aufgrund seiner Lage geeignet und diese Projektentwicklung kann auch aus wirtschaftlicher Sicht ein Erfolg sein.

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse ergibt sich die Entscheidung zur Findung von einer geeigneten Immobiliennutzung auf den projektierten Grundstücken. Zahlreiche Nutzungen können aufgrund des nicht vorhandenen Bedarfs, der vorhandenen Lage und Konkurrenz oder der mangelnden Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit im Vorhinein ausgeschlossen werden.

Wohnimmobilien (wie Ein- und Mehrfamilienhäuser und Studentenheime), Beherbergungsimmobilien (wie Hotels, Jugendherbergen, Pensionen und Hostels), Büro- und Verwaltungsimmobilien, Öffentliche Immobilien (wie Ämter, Polizei- und Feuerwehrdirektionen, öffentliche Verwaltungsbauten), Handelsimmobilien (wie

Einkaufszentren, Supermärkte und sonstige Läden), Logistikimmobilien (wie Lagerhallen, Logistikzentren und Umschlaghallen), Freizeitimmobilien (wie Theater, Kinos, Parks, Diskotheken, Schwimmbäder, Fitnessstudios und Sporthallen) und Spezialimmobilien (wie Verkehrsimmobilien, Parkhäuser, Tankstellen und Autohöfe) können hier gleich aufgrund der Ergebnisse der Analysen ausgeschlossen werden.

Hier sprechen viele Punkte dagegen, wie:

- direkt an der Villacher Straße
- an der Westeinfahrt nicht nachhaltig
- Nachfragegruppe bevorzugt Innenstadtlage
- Bedarf bereits in unmittelbarer Nähe abgedeckt bzw. Einzugsgebiet zu klein
- zu wenig Umsatz generierbar
- keine entsprechende Widmung und keine Intention seitens der Gemeinde hier zu handeln

Die Projektkonzeption von betreutem Wohnen oder eines Seniorenheims scheint auch nicht empfehlenswert.

Die Gemeinde hat den Ruf das Florida von Österreich zu sein. Jedoch ist dies nicht die Zielgruppe für diese Immobilienart. Die Touristen bzw. ansässigen Auswertigen wollen nach wie vor selbstständig und selbstbestimmt ihren Urlaub am Wörthersee verbringen. Es gibt auch bereits Konkurrenzbetriebe, die sich jedoch auf das Umland verteilen. Diese punkten vor allem mit Ruhe und der Nähe zu Waldlandschaften, wodurch das projektierte Grundstück schon wegen der Lage nicht konkurrenzfähig ist.

Die Analyse hat ergeben, dass die Nutzungsart einer Klinik / eines Krankenhauses die aufgestellten Kriterien erfüllt und sich mit einem geringen Risiko in die Umgebung eingliedern kann.

Es besteht auch die Möglichkeit diese Gesundheitsimmobilie mit weiteren Arten zu kombinieren, um die Ertragsmöglichkeit zu maximieren. Hier kann zum Beispiel das Erdgeschoss für Retailgeschäfte genützt, die Parkgarage im Untergeschoss größer geplant und auch zur bestehenden Klinik eine Forschungs- und Lehrabteilung dazu genommen werden.

Aus den Analysedaten geht hervor, dass Health – Care – Immobilien (wie Krankenhäuser, Ärztezentren und Seniorenheime) und Bildungseinrichtungen (wie Universitäten, Schulen, Kindergärten und Bibliotheken) am ausgewählten Standort

in Frage kommen. Hier ergibt sich ein Mix aus einem Ärztezentrum in Verbindung mit einer universitären Ausbildung.

Auf Basis der Ergebnisse soll eine Einschätzung des Projekts erfolgen.

Einschätzung bzw. Bewertung	
Frage?	Bewertung
Grundstück Eignung Bebauung?	5
Nutzungsart in Umgebung integrierbar?	6
Standortwahl vorteilhaft?	4
Kritische Stakeholder vorhanden?	5
Standort Entwicklungspotential?	7
Gute Verkehrsstruktur?	8
Sozialdemografische Struktur?	7
Image und Investitionsklima?	9
Wirtschaftsstruktur?	8
Wohnqualität?	8
Nachfrage nach Gesundheitsimmobilien?	6
Durchdachtes Nutzungskonzept?	5
Parkmöglichkeiten?	8
Drittverwendung?	4
Grundstückspreis realistisch?	8
Mietpreis realistisch?	7
Baukosten realistisch?	6
Kann Baukostenbudget eingehalten werden?	4
Ist Renditeerwartung realistisch?	4
Projekt konkurrenzfähig?	7
Stellen sensible Parameter erhöhtes Risiko dar?	6
Durchschnitt	6,3

Tabelle 10: Bewertung der Projektkonzeption, Quelle: Eigene Erhebung

Die Tabelle zeigt gewählte Parameter und deren entsprechende Bewertung. Diese erstreckt sich von Null bis Zehn. Null bedeutet eine negative, der Wert Zehn eine positive Beantwortung der Fragestellung. In der gesamten Betrachtung ist ein Großteil der betrachteten Aspekte und Fragestellungen durchschnittlich bis positiv bewertet worden.

Ein Entwurfskonzept eines solchen Projekts wird im folgenden Kapitel „Nutzungskonzeptanalyse“ erfolgen.

3.5 Nutzungskonzept

Unter Berücksichtigung von baurechtlichen Gegebenheiten soll im Rahmen des Nutzungskonzepts erarbeitet werden, welche Werte in Bezug auf bebaubare Fläche und Geschossanzahl eingehalten werden müssen. Zudem soll die zukünftige Verwendung positioniert werden.

3.5.1 Projektdaten

Als Grundlage dienen hier nicht die im Bebauungsplan vorgegebenen Werte der Geschossflächenanzahl (am Projektort derzeit 0,4). Hier wird von einem Wert von 2,2 ausgegangen, welcher auch bei Gesprächen mit Gemeindevertretern und -vertreterinnen als realistisch angesehen wurde.

Die Gesamtfläche der Grundstücke 302/9, 302/5, 302/29, 302/6, 302/34, 302/10, 302/32, 903/16 und 903/4 beträgt rund 10.400 m².

Dementsprechend entsteht eine überbaubare Fläche von rund 23.000 m².

Durch die Berechnung der Bruttogeschossflächen kommt man auf eine maximale Geschossanzahl von sechs Geschossen.

Mit einer genauen Grundrissplanung lässt sich eine detaillierte Flächenaufstellung ermitteln.

4 Betreiberanalyse

Ein wichtiger Bestandteil, damit ein Projekt ein Erfolg wird, stellt die Betreiberanalyse dar, auf die im Folgenden genauer eingegangen wird.

In der Regel ersetzt bei Gesundheitsimmobilien die Betreiberanalyse die gängige Mietanalyse. Geht es um den wirtschaftlichen Erfolg, stellt der passende Betreiber ein sehr wichtiges Kriterium dar. Ohne diesen ist die Nutzung einer solchen Immobilie unmöglich. In vielen Fällen wird bereits in der Planungsphase das Konzept des zukünftigen Betreibers umgesetzt. Er stellt auch einen wesentlichen Erfolgsfaktor für die Rendite dar, da es oft nur einen Mieter bei Gesundheitsimmobilien gibt. Hier kommt es schon in der Anfangsphase des Projekts zu einem Abhängigkeitsverhältnis zwischen dem Investor und dem Betreiber. (Busz 2003)

Die wichtigste Prüfung dreht sich um die Bonität des Betreibers, die einen entscheidenden Faktor in punkto Sicherheit für den Investor darstellt. (Ernst 2008, S. 84)

Die Prüfung erfolgt durch materielle und persönliche Kriterien. Dadurch können Risiken vermindert und Fehler vermieden werden.

Materielle Kriterien:

- Einkommens- und Vermögenssituation (KSV Abfrage, Jahresabschlüsse, ...)

Persönliche Kriterien:

- Ausbildung und Berufserfahrung
- Gesamteindruck (Vertrauenswürdigkeit, Zuverlässigkeit, ...) (Busz 2003, S. 145)

Die rechtsverbindliche Grundlage zwischen Betreiber und Investor stellt der Vertrag dar. Dieser ist ein wichtiger Punkt in der Betreiberanalyse. Wichtige Merkmale sind die Vertragsgestaltung, der Vertragstyp und die Konditionen. Man kann zwischen Pacht- und Mietverträgen unterscheiden. Die Laufzeiten belaufen sich auf rund 20 bis 25 Jahre inklusive einer Option auf Verlängerung. Der Investor erzielt seine Einnahmen aus dem im Vertrag festgesetzten Pacht- bzw. Mietzins. (Busz 2003, S. 143)

Im Vertrag geregelt sind die Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten des Objekts. Meist sind diese im Bereich des Pächters anzusiedeln. Auch laufende Kosten wie Energie- oder Versicherungskosten werden

von diesem getragen. „Dach- und Facharbeiten“ hingegen werden meist vom Eigentümer bzw. Investor getragen. (Ernst 2008, S. 62f)

Gesundheitsimmobilien werden baulich meist auf das bestehende Betreiberkonzept zugeschnitten. Die Strategie soll auch auf die Vorgaben des Standorts bzw. des Gebäudes ausgerichtet sein, weil es hier oft verschiedene Zielgruppen gibt, auf die auch die Preispolitik zugeschnitten wird.

Mögliche Risiken bestehen im Bezug auf ein etwaiges Mietausfallwagnis, da sich die Suche nach einem neuen Betreiber aufgrund der verminderten Drittverwendungsfähigkeit und des maßgeschneiderten Konzepts als große Herausforderung darstellen kann.

Wie man hier sieht, ist eine genaue Prüfung des zukünftigen Betreibers essentiell für den Erfolg des Projekts.

4.1 Betreiber- und Managementimmobilien

Immobilien können nicht nur nach ihrer Art (Spezial-, Sonderimmobilien, ...), sondern auch in Betreiber- oder Managementimmobilien unterteilt werden. (Walzel 2008, S. 138)

Bei Betreiberimmobilien liegt das Management einzig und allein in der Hand des Betreibers. Dieser ist meist nicht der Eigentümer der Immobilien. Die Nutzenziehung aus dem Objekt ist die primäre Geschäftstätigkeit. Der Betreiber pachtet oder mietet in der Regel über einen langen Zeitraum. Der wirtschaftliche Erfolg des Projekts hängt von den Qualitäten des Konzepts, den nachhaltig erzielten Erträgen und der fachlichen Kompetenz der Beteiligten ab. Auf Grund der speziellen Nutzungsausrichtung und der dadurch nicht vorhandenen oder schwer umsetzbaren Drittverwendungsfähigkeit, ist es wichtig, die richtigen Entscheidungen vor Projektbeginn zu treffen, um hohen Aufwand, finanziell und zeitlich, zu vermeiden.

Auf der anderen Seite spricht man von Managementimmobilien, wenn mehrere Betreiber zeitgleich koordiniert werden. Ein typisches Beispiel ist ein Shopping Center, genauer gesagt, das Center Management von diesem. (Bienert 2018, S. 8) Es dient als zentrale Koordinationsstelle für den Ablauf und Betrieb des Shoppingcenters, wo die verschiedenen Einzelhändler die Betreiber sind. Hier

bestehen auch größere Risiken für den Eigentümer, da auch sehr viel vom Verhalten des Managements abhängt. (Arens 2016, S. 5)

Zusammenfassend kann man sagen, dass Gesundheitsimmobilien reine Betreiberimmobilien sind. (Ernst 2008, S.30)

Aufgrund der immer größer werdenden Nachfrage von Dienstleistungen im Gesundheitsbereich, werden auch die Qualität und der Ruf des Betreibers immer wichtiger.

4.2 Anbieter in Österreich

In Österreich sichert ein geregeltes Sozialsystem die Versorgung aller sozialen Schichten. Ein großer Vorteil ist neben der Stabilität in wirtschaftlichen Aspekten und der großen Qualität vor allem die öffentliche Unterstützung in diesem Bereich. Entwicklungen im Bereich Demografie und Gesellschaft lassen auf einen steigenden Bedarf an Gesundheitsimmobilien mit regionalen Unterschieden auch weiter erwarten.

Die Anbieter im Gesundheitsbereich kommen vor allem aus dem öffentlichen oder privaten Bereich.

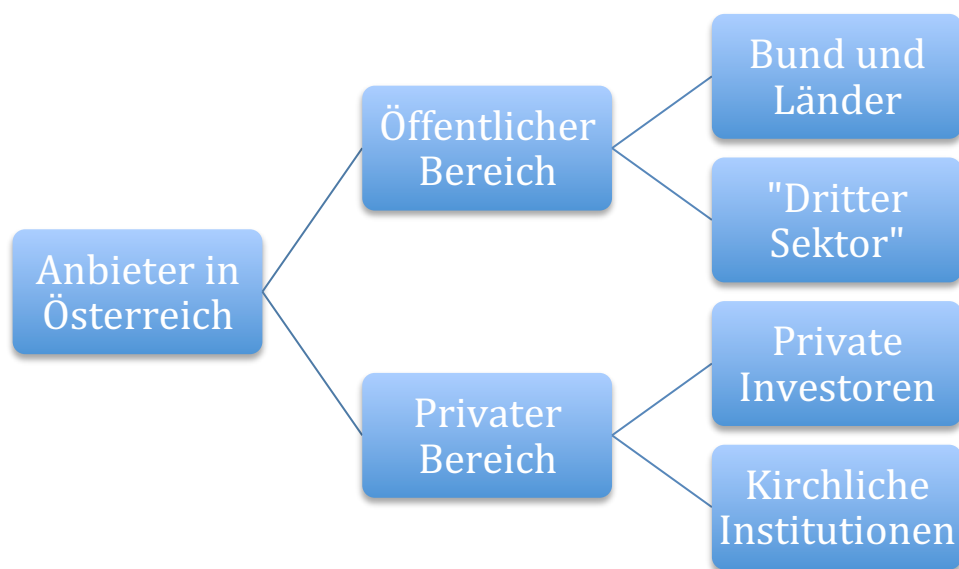


Abbildung 18: Betreiber von Gesundheitsimmobilien in Österreich; Quelle: www.immac.at

Auf den folgenden Seiten wird auf die verschiedenen Sektoren näher eingegangen.

Die grundsätzliche Unterscheidung liegt im Ziel der beiden Bereiche: der Gewinnorientierung. Im öffentlichen Bereich wird darauf geachtet, zumindest keine Defizite zu produzieren und im privaten Bereich steht die Gewinnorientierung an oberster Stelle. (Karl-Franzens-Universität Graz 2011, S. 28)

4.2.1 Öffentlicher Bereich

Die öffentliche Hand ist vor allem für die Finanzierung des Gesamtangebots verantwortlich. Dies geschieht auch unabhängig, von welchem Anbieter ein solches Projekt umgesetzt wird – egal ob von Bund oder Land, „Dritter Hand“ oder bei Privaten. Sie fungiert als Sicherheitsgeber und Betreiber des Systems.

Die Finanzierung des österreichischen Gesundheitsmarktes funktioniert ausgehend vom Bund, der einerseits Leistungen aus Pflegefonds direkt an das jeweilige Bundesland in Form von Sachleistungen oder andererseits über Subventionen direkt vergibt. Aus beiden Quellen werden Betreiber und soziale Dienste versorgt. (www.immac.at 2020)

Zukünftig wird die öffentliche Hand weniger die bauliche Infrastruktur errichten bzw. betreiben, sondern eher gewährleisten, dass der Betrieb von Gesundheitsimmobilien auch finanzierbar ist. Geschehen soll dies durch direkte Finanzierungen bzw. Anreizsysteme, um Kosten zu senken und die Produktivität zu erhöhen. Weiterhin im Bereich der öffentlichen Hand wird die Qualitätskontrolle bleiben. (Karl-Franzens-Universität Graz 2011, S. 29f)

Im Rahmen des gemeinnützigen Sektors bzw. „Dritter Sektor“ spricht man meist von Non – Profit – Organisationen. Dieser Sektor hat in Österreich eine lange Geschichte und nimmt eine bedeutende Rolle im Bereich der sozialen Hilfe ein. Daher hat sich dieser auch oft stark spezialisiert, um dem allgemeinen Anforderungstrend, der vielfältigen Akteure und Angebote gerecht zu werden und konkurrenzfähig zu bleiben.

Der „Dritte Sektor“ hat bei der Führung des gemeinnützigen Betriebs die Aufgabe der kaufmännischen Verantwortung. Die Nachfrage muss gewährleistet sein, um das Angebot kostengünstig und effizient anbieten zu können. (Karl-Franzens-Universität Graz 2011, S. 30f)

4.2.2 Privater Bereich

Bei den privaten Anbietern kann man unterscheiden zwischen

- regionalem Betrieb und
- einem Branchenunternehmen.

Der regionale Anbieter kennt sich im Umfeld des Projekts gut aus und kann die Lage vor Ort sehr gut einschätzen. Das Branchenunternehmen betreibt bereits an anderen Standorten Gesundheitsimmobilien und kann so aktuelle Trends gut einschätzen.

Private Anbieter, die gewinnorientiert agieren, sind zusätzliche Akteure im sozialen Bereich der Gesundheitsimmobilien. Hier konnte man in den letzten Jahren einen rasanten Anstieg der Investitionen feststellen.

Zwei Beiträge werden von diesem Bereich direkt geleistet:

- Errichtung und Kauf von Gesundheitsimmobilien (Finanzierung aus Fremd- oder Eigenkapital)
- Sie steuern ihren Beitrag zum Betrieb von diesen Immobilien bei (Miete oder Pacht)

Weiters unterliegen sie den selben Bedingungen wie öffentliche Betreiber. Auf Seite der Nachfrage sind diese auf Eigenleistungen aus dem Betrieb der Anlage, Objektförderungen und auf subjektbezogene Transferleistungen angewiesen. Unter Einhaltung aller Qualitätskriterien müssen private Anbieter (wie auch gemeinnützige) darauf schauen, den Betrieb effizient und kostengünstig zu gestalten. (Karl-Franzens-Universität Graz 2011, S. 40f)

Zu den privaten Anbietern zählen auch viele kirchliche Institutionen wie zum Beispiel die Caritas oder die Diakonie.

4.2.3 Beispiele von Anbietern

Im privaten Bereich nimmt die IMMAC Austria GmbH, mit Sitz in Graz, eine bedeutende Rolle in Österreich ein. Diese ist eine Tochtergesellschaft der IMMAC Holding AG.

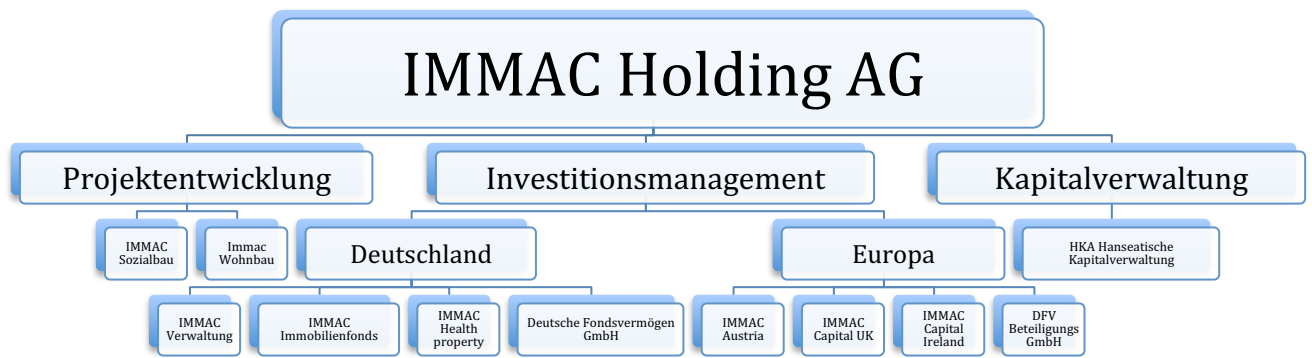


Abbildung 19: Die IMMAC Group; Quelle: www.immac.at

Die Immac Gruppe, mit Hauptsitz in Hamburg, gehört in Deutschland zu den führenden Investment- und Assetmanagement Unternehmen im Healthcare- und Hotelbereich.

Standbeine der Holding sind Hotelinvestments und Investitionen in Infrastrukturprojekte.

In über 20 Jahren wurde in Hotels und zahlreiche Sozialimmobilien investiert. Das Portfolio umfasst 160 Betreiberimmobilien (Kliniken, Pflegezentren, betreute Wohnanlagen und Hotels).

Das Investitionsvolumen seit Beginn umfasst rund 1,7 Milliarden Euro. Jährlich werden rund 200 bis 250 Millionen Euro investiert.

Die IMMAC Gruppe umfasst zwei eigene Bauträgergesellschaften (die Sozialbau und Wohnbau GmbH), die auf die Errichtung von Kliniken und Pflegezentren spezialisiert sind.

Mehrheitsgesellschafter, mit 99,98 Prozent, der IMMAC Holding AG ist die Profunda Vermögen GmbH, eine Holding der Familie Schiermann aus Hamburg.

Zu ihrem Portfolio gehören derzeit (Stand November 2020) 27 Gesundheitsimmobilien mit einem Investitionsvolumen von rund 300 Millionen Euro. IMMAC Austria kauft, baut, finanziert, betreibt und verwaltet Objekte des Gesundheitsbereichs in Österreich.

Weiters kauft die IMMAC Austria Seniorenwohnanlagen, stationäre Pflegezentren und Kliniken oder errichten bzw. modernisieren diese selbst.

Im Bereich der Gesundheit ist der Markt von regionalen Bedingungen geprägt. Hier ist es wichtig eine qualitative Markt- und Standortanalyse durchzuführen, um eine gute Entscheidung in Punkto Standort treffen zu können.

Die IMMAC trifft ihre Auswahl von Sonderimmobilien auf Basis von genauen Due – Diligence – Analysen. Um den Markt der Gesundheitsimmobilien zu analysieren, hat die IMMAC das „Financial Risk Analysis Management – kurz FRAM“ auf ihre Bedürfnisse und die des Marktes angepasst und weiterentwickelt.



Abbildung 20: FRAM – Financial Risk Analysis Management; Quelle: www.immac.at

Unter FRAM versteht man ein Steuerungs- bzw. Frühwarnsystem. Es sollen Risiken rechtzeitig erkannt werden, um auch gleich die entsprechenden Maßnahmen setzen zu können. Als Grundlage für eine Investition dienen alle verfügbaren Daten (wirtschaftliche, technische und qualitative), die für eine Entscheidungsfindung als wichtig erachtet werden. Während der Verpachtung bzw. Bewirtschaftung werden diese Daten regelmäßig verglichen.

Die Objektprüfung wird mit Hilfe eines Scoring Systems bewertet, das auf den Zustand und die betriebliche Situation des Objekts zugeschnitten ist. Zumindest einmal im Jahr werden vor Ort Besichtigungen und Prüfungen durchgeführt und auf Basis dieser die operative Umsetzung unterstützt.

Im öffentlichen Bereich sticht mit dem Land Niederösterreich ein innovativer Betreiber ins Auge. Sie betreiben in Krems, Klosterneuburg und Tulln jeweils einen Campus mit gemischten Immobilienformen.

Ein Campus erfüllt zeitgleich zwei verschiedene Aufgaben:

- Ort der Begegnung
- Arbeitsort

Einerseits wird dieser als Arbeitsort genützt und in geringerem Umfang auch als Wohnort für das wissenschaftliche Personal, die den Standort für wissenschaftliche Zwecke wie Besprechen, Nachdenken und Lesen nutzen können. Andererseits ist ein Campus öffentlich zugänglich und fördert die Begegnung zwischen Öffentlichkeit und Wissenschaft.

Unter dem Namen FM-Plus Facility Management GmbH für Wissenschaft + Kultur in NOE betreibt das Land Niederösterreich in Klosterneuburg auf einer Fläche von rund 176.000 m² das Institute of Science and Technology (IST) Austria. Diese Gesellschaft mit beschränkter Haftung befindet sich zu 100 Prozent im Besitz des Landes Niederösterreich.

Das Leistungsspektrum dieses Unternehmens reicht von der Planungsphase in Form einer Projektbegleitung, über Betriebsführung in technischer und infrastruktureller Sicht, bis hin zur kaufmännischen Bewirtschaftung der Immobilie. Ziel ist die optimale Nutzung aller vorhandenen Ressourcen und Schaffung von Synergien, um möglichst effizient zu arbeiten.

Der Campus widmet sich der naturwissenschaftlichen Forschung und der Postgraduiertenausbildung. Der Standort hat Geschichte im Bereich der Heil- und Pflegeanstalten. Seit 1885 wurden am Areal eine erste „Gesundheitsimmobilie“ unter dem Namen Maria Gugging betrieben – eine Nervenheilanstalt.

Seit 2002 liefen die Planungen das Areal wieder produktiv zu nutzen. Bisher fanden zwei Ausbaustufen statt. Die dritte ist bereits in Planung und soll mit 2021 starten. Es sollen weitere 50.000 m² Bruttogrundfläche am bestehenden Standort geschaffen werden.

Derzeit finden hier 800 Personen und 56 Forschungsgruppen einen Arbeitsplatz, welche bis 2026 auf 90 erweitert werden sollen. (IST Austria Baulicher Entwicklungsplan bis 2036, August 2020)

Ein weiterer Anbieter ist die VAMED AG, an der öffentliche und private Institutionen beteiligt sind.

Die Vamed ist zu 77 Prozent im Eigentum der Fresenius SE & Co KGaA, zu zehn Prozent der B&C Beteiligungsmanagement GmbH und zu 13 Prozent der Österreichischen Beteiligungs AG. Die ÖBAG verwaltet Beteiligungen der Republik Österreich an börsennotierten Unternehmen.

Die VAMED wurde 1982 als Projektgesellschaft für die Fertigstellung des AKHs (Allgemeines Krankenhaus) von der Voest Alpine gegründet. 1996 wurden 87 Prozent der Anteile, der ÖIAG (heute ÖBAG) verkauft.

Die VAMED bietet heute weltweit Gesundheitsdienstleistungen für rund 960 Einrichtungen aus einer Hand an und sind spezialisiert auf die Planung, Errichtung und den Betrieb solcher Immobilien.

Die VAMED ist führender Anbieter im Bereich der Rehabilitation und in Österreich gleichzeitig der größte Betreiber von Gesundheits- und Thermenresorts.

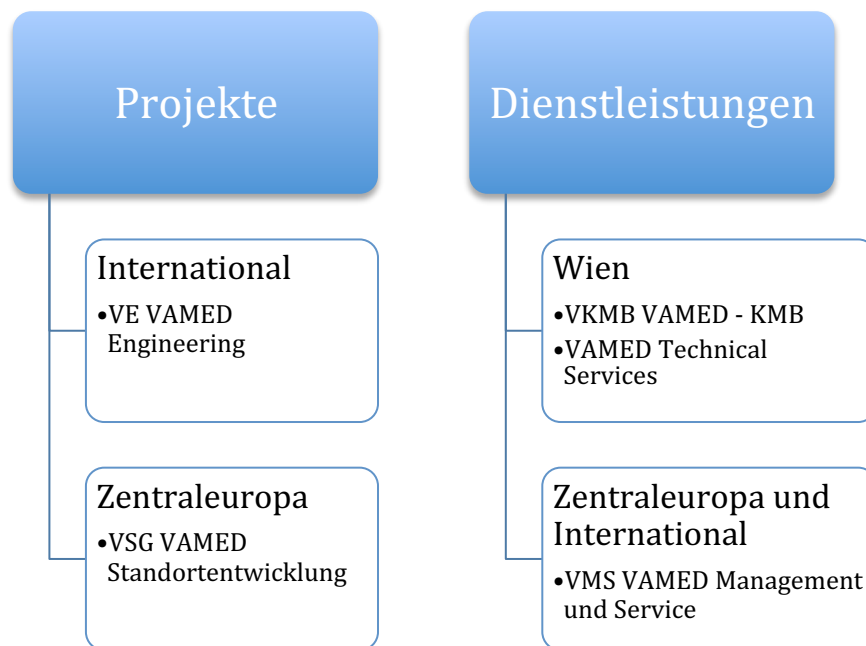


Abbildung 21: Struktur der VAMED – Gruppe; Quelle: www.vamed.com

Im Projektgeschäft steht die Beratung, Entwicklung, Planung, Errichtung und Finanzierung von Projekten im Gesundheitsbereich an oberster Stelle. In diesem Bereich werden auch Projekte im Rahmen von privaten – öffentlichen Kooperationsmodellen umgesetzt, sogenannten PPP (Public Private Partnership) Projekten. Hier werden zusammen Projektgesellschaften gegründet, um Gesundheitseinrichtungen und Krankenhäuser zu planen, finanzieren, errichten und betreiben.

Der Dienstleistungsbereich umfasst die Bereiche des Facility Managements (technisch, kaufmännisch und infrastrukturell) und der Bewirtschaftung (IT, Haus- / Betriebstechnik, Medizintechnik, ...). (www.vamed.com 2020)

5 Schlussfolgerungen

Velden hat Bedarf an einer Qualitätssteigerung hinsichtlich seines Ortsbildes im Zentrum und an der Peripherie. Das Projektgebiet im Westen der Gemeinde hat aufgrund seiner relativen, zum Zentrum gesehenen peripheren Lage, hohes Entwicklungspotential.

Die Gemeinde hat Interesse an innovativen Funktionen und architektonischen Formensprachen bei Neubauprojekten. Die Lage kann als offenes System gesehen werden, nicht determiniert durch historische Überladung mit dem eigentlichen historischen Zentrum und durch eine ausreichend große Pufferzone trotzdem bestens verbunden. Die Urbanisierung von Zufahrtsachsen kann das Ort- und Landschaftsbild von zentrums- und seeufernahen Bereichen trotzdem bewahren. Damit ist das Projektgebiet ein strategisch gut gelegener Ort für eine langfristige städtebauliche Entwicklung von Velden – West. Das Projekt wird durch eine gezielte Programmimplementierung zu einem zentralen Ort im Alpen – Adria – Raum. Architektonisch war es naheliegend, dass die Gemeinde sich dem See zugewandt hat. Doch der Ort ist gewachsen und dies bedingt eine Verschiebung des Rückens, um Entwicklungspotentiale zu ermöglichen. Der „International Healthcare Campus Velden“ kann zum strategischen Leuchtturmprojekt für dieses Entwicklungspotential der Marktgemeinde Velden am Wörthersee werden. Einhergehend damit kommt es an der Westeinfahrt zu einer Entrée Bildung und einer Imageexpansion des Ortes. Je stärker die Entwicklungsinteressen von Velden auf den Wörthersee und seinen ökonomischen Markt gerichtet sind, desto schwieriger wird es, nachhaltig an einer saisonübergreifenden Belebung des Ortes zu arbeiten. Ziel ist es, ein kohärentes Konzept zu definieren, das Konflikte aufgreift und in Potential umwandelt.

Velden hat das Ziel zu einem bedeutenden Standort mit Ganzjahresfunktion im Alpen – Adria – Raum zu wachsen. Mit Hilfe einer integrierten Hochschule im IHCV kann dies auch gelingen. Gleichzeitig wird man so zu einem neuen Zentrum der Bildung in diesem Ballungsraum. Durch die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen werden neue Bewohner und Bewohnerinnen angezogen, was die Problematik der „Kalten Betten“ (Erklärung: Betten, die nicht 365 Tage pro Jahr belegt sind – sondern zum Beispiel nur zur Hauptsaison) löst, da sich die Quote an Hauptwohnsitzen somit automatisch erhöhen wird. Die Gemeinde hat sich ein großes Ziel für die Zukunft gesteckt, Bildungseinrichtungen zu fördern.

Die Nutzungsart, ein Novum in der Region, stellt in Kombination mit den vorhandenen Stakeholdern daher ein mittleres Risiko dar. Der Standort ist mehr von Image und Einzugsgebiet positiv geprägt.

Das größte Risiko besteht im Bereich des Betreibers. Die ausgewählten Anbieter gelten allesamt als Experten in ihren Bereichen. Die IMMAC AG ist spezialisiert auf die Vorsorge und Betreuung im Altenbereich. Die FM – Plus GmbH betreibt gemischte Immobilienformen im Bereich Ausbildung, Forschung und Start - ups. Am besten geeignet scheint die VAMED, die sich seit Jahren einen Namen im Bereich von Gesundheitsimmobilien gemacht hat.

Sollte kein renommierter bzw. qualifizierter Betreiber gefunden werden können, kann man auch andere Nutzungsarten am Standort andenken. Jedoch fällt dann die Exklusivität des Standortes weg und man kann auch damit in nahegelegene Ballungszentren wie Klagenfurt oder Villach ausweichen.

Im Sinne der Bebaubarkeit kann diese unvorhergesehene Risiken mit sich bringen, was sich schnell negativ auf das Baukostenbudget auswirken kann. Auslastung und Mietpreis können im Normalfall risikotreibende Aspekte sein. In dem vorliegenden Fall werden langfristige Verträge zu indexierten Preisen vor Projektstart abgeschlossen – im Fall des Betreibers der Hochschule und der Gesundheitsimmobilie. Diese stellen die Ankerpächter dar und holen damit die weiteren Mieter an Bord. Ein erhöhtes Mietausfallwagnis lässt die Rendite nur geringfügig sinken. Diese Faktoren haben nur einen bedingten Einfluss auf die Eigenkapitalrendite, ebenso die Instandhaltungskosten. Ändern sich mehrere Faktoren gleichzeitig, so kann dies gefährlich für das Projekt werden. Ein Fragezeichen stellen die Baupreise dar, da diese in Österreich in den letzten Jahren rasant gestiegen sind. Eine Aufstockung dieser Kosten von über zehn Prozent würde bedeuten, dass sich die Rendite stark reduziert und das Projekt als solches unrentabel wird. Daher ist ein funktionierendes Projektmanagement in Verbindung mit einer genauen Budgeteinhaltung unabdingbar.

Zusammenfassend kann sagen, dass man nur mit einem starken und marktaffinen Betreiber das Projekt „International Healthcare Campus Velden“ umsetzen kann und sich das Projekt so als gute Investitionsanlage etablieren kann.

Literaturverzeichnis

- Alda, Willi / Hirschner, Joachim (2014): *Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft*. 5. Auflage, Springer Verlag, Wiesbaden
- Arens, Jenny (2016): *Unterscheidung nach Immobilienarten in: Immobilienökonomie I. Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. In: Schulte, Karl-Werner / Bone-Winkel, Stephan / Schäfers, Wolfgang (Hrsg.): *Immobilienökonomie I. Betriebswirtschaftliche Grundlagen*. 5. Ausgabe, Oldenburg: Walter de Gruyter GmbH
- Belker, Anja (2002): *Projektentwicklung für eine Büroimmobilie*. Diplomarbeit, Ruhr-Universität-Bochum – Geographisches Institut
- Bernegger, Christian (2009): *Mixed Use Developments und deren Einfluss auf Entwickler, Investor und Nutzer*. Unveröffentlichte Masterthese, Technische Universität Wien, Wien
- Bienert, Sven (2018): *Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden*. 2. Auflage, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden
- Bienert, Michael (1996): *Standortplanung im Einzelhandel*, Springer Fachmedien, Wiesbaden
- Blecken, Udo / Meinen, Heiko (2014): *Praxishandbuch Projektentwicklung. Immobilienwirtschaftliche Grundsätze. Planerischer und rechtlicher Rahmen. Finanzierung und Bewertung. Vermarktung und Betrieb*. 1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Bobka, Gabriele (Hrsg.) (2007): *Spezialimmobilien von A-Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele*, 1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Brauer, Kerry-U. (2019): *Grundlagen der Immobilienwirtschaft: Recht – Steuern – Marketing – Finanzierung – Bestandsmanagement – Projektentwicklung*. 10. Auflage, Gabler Verlag, Wiesbaden
- Busz, Pamela (2003): *Seniorenimmobilien als Investitionsobjekte*. Diplomarbeit, Köln: European Business School
- Diederichs, Claus Jürgen (2006): *Immobilienmanagement im Lebenszyklus. Projektentwicklung, Projektmanagement, Facility Management, Immobilienbewertung*. 2. Auflage, Springer Verlag, Wiesbaden

- Diederichs, Claus Jürgen (1996): *Grundkonzeption der Projektentwicklung*. In: Schulte, Karl-Werner (Hrsg.): *Handbuch Immobilien Projektentwicklung*. Rudolf Müller Verlag, Köln
- Dietrich, Florian (2015): *Grundlagen der Projektentwicklung, -management & -steuerung*, Riedstadt
- Ernst, Katleen (2008): *Erfolgsfaktoren bei der Entwicklung von Pflegeheimen*. Diplomarbeit, IGEL, Hamburg
- Falk, Bernd (2004, Hrsg.): *Fachlexikon Immobilienwirtschaft*, 3. Ausgabe, Köln, Müller
- Fischer, Roland / Kleiber, Wolfgang / Werling, Ullrich (2014): *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*. 1. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Gondering, Hanspeter (2007): *Risiko Immobilie – Methoden und Techniken der Risikomessung bei Immobilieninvestitionen*, Oldenburg Verlag, München
- Grabinski, Michael (2012): *Risikomanagement in der Immobilienprojektentwicklung*. Bachelorarbeit, HBC Hochschule Biberach
- Gschwandtner, Heike (2009): *Projektentwicklung und Revitalisierung von innerstädtischen Immobilien: Ableitung der kritischen Erfolgsfaktoren anhand eines Projektbeispiels*. Unveröffentlichte Masterthese, Technische Universität Wien, Wien
- Gsellmann, Antonia (2019): *Anforderungen bei der Entwicklung von Pflegeheimen – Betrachtung des Pflegeheimes Föhrenhof in St. Johann in der Haide, Steiermark*. Masterthese, Technische Universität Wien, Wien
- Hartl, Irina (2018): *Unterschiede zwischen der Sanierung von Bestandsobjekten und Neubauten im Bereich der Kostenplanung*. Unveröffentlichte Masterthese, Technische Universität Wien, Wien
- Heinrich, Nils (2006): *Entwicklung von Parametern zur Risikobewertung für Projektentwicklungen auf brachgefallenen Flächen*. Institut für Bauwirtschaft an der Universität Kassel
- Held, Thorsten (2010): *Immobilien-Projektentwicklung. Wettbewerbsvorteile durch strategisches Prozessmanagement*. Springer Verlag, Berlin – Heidelberg
- Hirschmugl, Walter (2016): *Verwertung nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften: Fallbeispiel Betriebsregion Nord der Energie Steiermark*. Unveröffentlichte Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

Holper, Bernhard (2010): *Stadtplanung vs. Projektentwicklung – ein Widerspruch?*
 Unveröffentlichte Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

Isenhöfer, Björn (1999): *Strategisches Management von Projektentwicklungsunternehmen*. Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller, Berlin

Kallinger, Winfried / Gartner, Herbert / Stingl, Walter (2008): *Bauträger & Projektentwickler. Immobilien erfolgreich entwickeln, sanieren und verwerten*. 5. Auflage, Manz Verlag, Wien

Kieker, Sandra (2004): *Projektentwicklung spekulativer Büroimmobilien. Aufbau eines Bewertungsmodells*. Diplomarbeit, Fachhochschule Dortmund. Fachbereich Architektur

Klaus, Peter / Krieger, Winfried / Krupp, Michael (2012, Hrsg.): *Management logistischer Netzwerke und Flüsse*. 5. Ausgabe, Wiesbaden, Gabler Lexikon Logistik

Klinglmüller, Florian (2014): *Seniorenorientiertes Wohnen in der Projektentwicklung*. Masterarbeit, Technische Universität Wien, Wien

Knoll, Stephanie (2005): *Büroparks – Betrachtung verschiedener Konzepte, zentraler Erfolgsfaktoren und Entwicklungstendenzen*. Diplomarbeit, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Standort Nürtingen, Fachbereich BWL – Investition und Finanzierung

Kranewitter, Heimo (2017): *Liegenschaftsbewertung*. 7. Auflage, Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Kyrein, Rolf (2002): *Immobilien Projektmanagement. Projektentwicklung und –steuerung*. 2. Auflage, Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller

Manchen, Zuzana (2008): *Risikomanagement im Lebenszyklus von Immobilien*. Unveröffentlichte Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

Martinek, Thomas (2019): Die Trends am Immobilienmarkt. In: *Premium Trend*. Nr. 23–24, S. 62–63, Wien

Mujic, Edin (2018): *Risiken und Risikomanagement bei Bauträgerprojekten*. Unveröffentlichte Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

Muncke, Günther (1996): *Standort- und Marktanalyse in der Immobilienwirtschaft*. In Gronding, Hanspeter (2013): *Immobilienwirtschaft*. 3. Auflage

Nauer, Ernst (1970): *Standortwahl und Standortpolitik im Einzelhandel*. Haupt Verlag, St. Gallen

Patzak, Gerold / Rattay, Günter (2017): *Projektmanagement. Projekte, Projektportfolios, Programme und projektorientierte Unternehmen*. 7. Auflage, Linde Verlag, Wien

Prenzel, Thorben (2016): *Projektentwicklung mit System: Von der Idee zum fertigen Konzept: Planung, Organisation, Projektantrag*. 2. Auflage, Wochenschau Verlag

Rottke, Nico B. / Wernecke, Martin (2002): *Management im Immobilienzyklus – Folge 14, Fachbeiträge aus der Immobilien Zeitung 2001 und 2002*. Wiesbaden

Schäfer, Jürgen / Conzen, Georg (2019): *Praxishandbuch der Immobilien – Projektentwicklung. Akquisition, Konzeption, Realisierung, Vermarktung*. 4. Auflage, C. H. Beck Verlag, München

Schmidt, Carina (2015): *Eine Gegenüberstellung der Finanzierungsmöglichkeiten eines Bauträgerprojektes anhand einer Fallstudie*. Unveröffentlichte Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

Schneider, Wolfgang / Völker, Andreas (2002): *Grundstücks-, Standort- und Marktanalyse*. In: Schäfer, Jürgen / Conzen, Georg (Hrsg.) (2002): *Praxishandbuch der Immobilien – Projektentwicklung*. C. H. Beck Verlag, München

Schomisch, Hans Peter (2007): *Standortfaktoren und Standortwahl*

Schulte, Karl-Werner (2008): *Handbuch Immobilien – Projektentwicklung*. 3. Auflage, Rudolf Müller Verlag

Schulte, Karl-Werner / Bone-Winkel, Stephan / Rottke, Nico (2004): *Zyklen in der Projektentwicklung*. In: Schulte, Karl-Werner / Bone-Winkel, Stephan (Hrsg.): *Handbuch Immobilien Projektentwicklung*, Rudolf Müller Verlag

Schulte, Karl-Werner / Bone-Winkel, Stephan (2008): *Immobilien-Projektentwicklung*. In Wieland, Andreas (Hrsg.): *Projektentwicklung nutzungsgemischter Quartiere*. Wiesbaden: Springer VS Verlag

Solic, Marjio (2004): *Projektentwicklung, Projektmanagement einer Immobilie*. Diplomarbeit, Frankfurt am Main

Tietz, Bruno (1969): *Die Standort- und Geschäftsflächenplanung im Einzelhandel. Ein Beitrag zur regionalen Handelsforschung*. Gottlieb Duttweiler – Institut, Rüschlikon-Zürich

Ullmann, Stephanie (2007): *Projektentwicklung Nach Dem 4-Phasen-Modell*. Diplomarbeit, 1. Auflage, Diplomica Verlag, Hochschule Biberach

Walzel, Barbara (2008): *Unterscheidung nach Immobilienarten*. Oldenbourg, München

Weichselbaum, Klaus (2009): *Projektrating und Kreditentscheidungsprozess bei gewerblichen Immobilien*. Unveröffentlichte Masterthese, Technische Universität Wien, Wien

Internetquellen:

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaft

(Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG): BGBl. Nr. 150/1992 vom 04.10.2020 (§4, 5 und 6)

Haimann, Richard (2010): Großinvestoren setzen auf Pflegeheime.

http://www.welt.de/welt_print/wirtschaft/article5854596/Grossinvestoren-setzen-auf-Pflegeheime.html – abgefragt am 12.08.2020

Lindenberg, Claudia (08.01.2012): Investment im Altersheim: Rendite mit Rentnern.

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/investment-im-altersheim-rendite-mit-rentnern-a-802704.html> – abgefragt am 12.08.2020

[http://lexikon.immobiliens-](http://lexikon.immobiliens-fachwissen.de/index.php?UID=313690806&ATOZ=S&KEYWORDID=5703)

[fachwissen.de/index.php?UID=313690806&ATOZ=S&KEYWORDID=5703](http://lexikon.immobiliens-fachwissen.de/index.php?UID=313690806&ATOZ=S&KEYWORDID=5703) – abgefragt am 10.07.2020

<http://www.ahgz.de/fachbegriff/Machbarkeitsstudie,748.html> – abgefragt am 10.07.2020

<http://www.ktn.gv.at/wahlen/grwahl2015/> - abgefragt am 01.10.2020

http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/067546.html (2012): *Bevölkerungsprognose*

<http://www.strassen-in-oesterreich.at> – abgefragt am 25.09.2020

<https://de.wikipedia.org/wiki/Projekt> (2020) – abgefragt am 10.09.2020

<https://www.vamed.com/de/unternehmen/management-organisation/> - abgefragt am 29.11.2020

<https://kagis.ktn.gv.at/>: KAGIS Geoinformation Land Kärnten – abgefragt am 15.09.2020

<https://welt-der-bwl.de/Leverage-Effekt> – abgefragt am 03.10.2020

<https://www.5min.at/201904201805/erfreuliche-bilanz-fuer-velden/> - abgefragt am 08.07.2020

<https://www.anlegen-in-immobilien.de/gesundheitsimmobilien-bei-investoren-gefragt/?fbclid=IwAR06dxVXKG8e3bUQV3MpQdOabzNEaZPB862X0nDdKGRfLT3Lv7MYvqCGxIA> – abgefragt am 28.10.2020

<https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grunderwerbsteuer/steuersatz.html> – abgefragt am 05.06.2020

<https://www.derstandard.at/story/2000019650498/das-geschaeft-mit-dem-demografiewandel> – abgefragt am 28.10.2020

<https://www.diepresse.com/633480/gesundheitsimmobilien-von-arzten-empfohlen> – abgefragt am 28.10.2020

<https://www.ehl.at/blog/investments-in-gesundheitsimmobilien-gewinnen-rasa> – abgefragt am 28.10.2020

<https://www.finavo.at/geldanlage/verkehrswert-berechnen/> abgefragt am 02.10.2020

https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/gesundheitsimmobilien-transaktionsvolumen-sinkt_84324_496354.html – abgefragt am 28.10.2020

<https://www.hora.gv.at/>: Hochwasserkataster – abgefragt am 15.09.2020

<https://www.immac.at/immac/leistungsspektrum/> - abgefragt am 14.11.2020

<https://www.immobilien-zeitung.de/1000069934/stabiler-jahresauftakt-fuer-gesundheitsimmobilien> – abgefragt am 29.10.2020

<https://www.immowert123.at/grundstueckspreise/kaernten/villach-land/velden-am-woerther-see/velden-am-woerthersee/> - abgefragt am 01.10.2020

<https://www.listenchampion.de/2019/06/17/was-sind-gesundheitsimmobilien-unsere-definition/> - abgefragt am 27.10.2020

<https://www.livingandworking.de/blog/im-gespraech-mit-nikolai-schmidt-rund-um-gesundheitsimmobilien/> - abgefragt am 27.10.2020

<https://www.ris.bka.gv.at/eli/drgbl/1897/219/P203/NOR40114061> – abgefragt am 04.10.2020

<https://www.studieren.at/hochschulen/fachhochschule-kaernten/> - abgefragt am 17.10.2020

<https://www.velden.gv.at/buergerservice/politik/gemeinderat/> - abgefragt am 30.09.2020

Norm: ÖNORM B1801-1 (2015): *Bauprojekt- und Objektmanagement* – Teil 1: Objekterrichtung

Norm: ÖNORM CEN / TS 16118 (2012): Betreutes Wohnen - Anforderungen an Dienstleistungen für ältere Menschen im Rahmen der Wohnform Betreutes Wohnen

Norm: ÖNORM DIN 21500 (2016): *Leitlinien Projektmanagement*. ISO 21500: 2012

Studie: Karl-Franzens-Universität (2011): *Wohnen und Pflege für ältere Menschen in Österreich*. Graz, Immac GmbH

IST Austria Baulicher Entwicklungsplan bis 2036 August 2020: *Auslobung: Geladener städtebaulicher Realisierungswettbewerb – Masterplan Campus Institute of Science and Technology Austria 2022 – 2036*.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausgangssituation der Projektentwicklung; Quelle: Schulte / Bone-Winkel: Handbuch Immobilien – Projektentwicklung 2002, S. 32	5
Abbildung 2: Bausteine einer Projektentwicklung; Quelle: Alda / Hirschner: Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft: S.9, 2007	10
Abbildung 3: Bestandteile der Machbarkeitsstudie; Quelle: Alda / Hirschner: Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft, S. 138, 2014	12
Abbildung 4: Risiken in der Projektkonzeption; Quelle: Brauer / Kerry-U: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 2011, S. 566	16
Abbildung 5: Satellitenansicht; Quelle: Google Maps	20
Abbildung 6: Entfernung Flughafen zum Projektort; Quelle: Google Maps	23
Abbildung 7: Entwicklungskonzept für Velden; Quelle: Eigene Grafik.....	30
Abbildung 8: Projektgebiet in Velden West; Quelle: Google Maps	37
Abbildung 9: Aktuelle Situation in Velden am Wörthersee; Quelle: Google Maps.	37
Abbildung 10: Vision für die Zukunft; Quelle: Google Maps	37
Abbildung 11: Projektgebiet mit Parzellen; Quelle: Google Maps	39
Abbildung 12: Strukturplan mit Höhenschichten; Quelle: www.kagis.ktn.gv.at	41
Abbildung 13: Bebauungsplan – Ist und Soll; Quelle: www.velden.gv.at	42
Abbildung 14: Straßenverkehr 2017; Quelle: www.laerminfo.at	43
Abbildung 15: Schienenverkehr; Quelle: www.laerminfo.at	43
Abbildung 16: Einteilung nach Immobilienarten; Quelle: Arens 2016.....	44
Abbildung 17: Trägerstruktur Vorsorge- und Rehaeinrichtungen in D; Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2017	55
Abbildung 18: Betreiber von Gesundheitsimmobilien; Quelle: www.immac.at	65
Abbildung 19: Die IMMAC Group; Quelle: www.immac.at	68
Abbildung 20: Financial Risk Analysis Management; Quelle: www.immac.at	69
Abbildung 21: Struktur der VAMED – Gruppe; Quelle: www.vamed.com	71

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aufgabenverteilung; Quelle: Dietrich, 2015, S.8	17
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung; Quelle: ÖSTAT	25
Tabelle 3: Einkommensstruktur und Kaufkraftniveau; Quelle: www.statistik.at	27
Tabelle 4: Bettenqualitäten in den Wörthersee – Gemeinden; Quelle: ÖSTAT	29
Tabelle 5: Schulen und Kindergärten; Quelle: www.velden.gv.at	34
Tabelle 6: Sport- und Freizeiteinrichtungen; Quelle: www.velden.gv.at.....	35
Tabelle 7: Schönheitschirurgie in Kärnten; Quelle: Google Maps.....	38
Tabelle 8: Mikrolage: Erreichbarkeiten vom Grundstück; Quelle: Google Maps....	40
Tabelle 9: Übersicht Entscheidungsfindung; Quelle: STOMA - Analyse.....	52
Tabelle 10: Bewertung der Projektkonzeption, Quelle: Eigene Erhebung	61

Anhang



Anhang 1: Eine Projektvision



Anhang 2: Projektgebiet Ortsausfahrt Richtung Villach



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75303 Duell
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 18

Letzte TZ 7240/2018

Marienhof

Plombe 9775/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
255/1		Sonst (10)	247	
267		Landw (10)	8380	
268		Landw (10)	1435	
271	G	Landw (10)	* 7906	
275/2		GST-Fläche	27319	
		Bauf. (10)	18	
		Landw (10)	27172	
		Sonst (10)	129	
302/1		GST-Fläche	16753	
		Gärten (10)	136	
		Wald (10)	16617	
310		GST-Fläche	4963	
		Bauf. (10)	355	
		Landw (10)	3275	
		Sonst (50)	1333	
318/2		GST-Fläche	359	
		Sonst (10)	353	
		Sonst (30)	6	Sternbergstraße 5
331/2		GST-Fläche	6013	
		Bauf. (10)	1455	
		Wald (10)	228	
		Sonst (50)	4330	Sternbergstraße 35
				Marienhofweg 1
334/2		Landw (10)	23274	
339		Landw (10)	3109	
341		Wald (10)	2338	
342		Wald (10)	6132	
343		Wald (10)	468	
344/1		Landw (10)	1866	
344/2		GST-Fläche	2967	
		Landw (10)	2152	
		Wald (10)	815	
510		Landw (10)	1708	
524/1		GST-Fläche	4496	
		Bauf. (10)	15	
		Landw (10)	4481	
GESAMTFLÄCHE			119733	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Seite 1 von 4

Anhang 3: Grundbuchauszug



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75303 Duell
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 68

Letzte TZ 7056/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
302/9	G GST-Fläche	*	1605
	Bauf.(10)		119
	Gärten(10)	1486	Villacher Straße 34

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Rudolf Huber

GEB: 1955-09-03 ADR: Grünauerstraße 1, Mariazell 8630

a 1255/2002 IM RANG 8382/2002 Kaufvertrag 2001-10-15 Eigentumsrecht

b 7056/2018 IM RANG 5689/2018 Kaufvertrag 2018-07-16 Eigentumsrecht

c 7056/2018 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

21 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

03.12.2018 10:38:32



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75303 Duet
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 71

Letzte TZ 751/2003

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.76	Bauf.(10)	87	
302/6	Gärten(10)	939	Villacher Straße 28
GESAMTFLÄCHE		1026	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 287/1914 Grunddienstbarkeit Bachbenützung in EZ 18
b 686/1931 weiters dienend EZ 87
c 5283/1999 weiters dienend EZ 485
- 2 a 1922/1967 12923/1990 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren über Gst 302/28
302/29
für Gst 302/6 .76

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/2
Nikolaus Kemper
GEB: 1966-11-03 ADR: Haidach 100, Fügen 6263
c 10843/2002 Einantwortungsurkunde 2002-04-29 Eigentumsrecht
d 10843/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot
e 10843/2002 Vorkaufsrecht
- 2 ANTEIL: 1/2
Erika Kemper
GEB: 1939-11-02 ADR: Burggasse 21, Schwaz 6130
a 6882/1980 IM RANG 4340/1980 Kaufvertrag 1980-03-21 Eigentumsrecht
b 5628/1998 Adresse
c 10843/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

- 2 a 6882/1980 Schuldschein und Pfandurkunde 1980-05-02
PFANDRECHT 350.000,--
höchstens 10 % Z, NGS 70.000,-- für
Allgemeine Bausparkasse der Volksbanken
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
d gelöscht
- 6 a 11156/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-12-06
PFANDRECHT 464.400,--
6 % Z, 7 % VuZZ, NGS 92.900,-- für
Allgemeine Bausparkasse
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 7 auf Anteil B-LNR 1
a 10843/2002
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Erika Kemper, geb. 1939-11-02

Seite 1 von 2

Anhang 5: Grundbuchauszug

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75303 Duell
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 87

Letzte TZ 8335/2010

Pension Kärntnerhof

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
302/10	Sonst(10)	462	
302/32	G GST-Fläche	*	3308
	Bauf.(10)	650	
	Gärten(10)	2658	Villacher Straße 24
GESAMTFLÄCHE		3770	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

9 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Walter Freithofnig

GEB: 1967-03-08 ADR: Villacher Straße 24A, Velden am Wörthersee 9220

e 8708/2001 IM RANG 11808/2000 Übergabsvertrag 2000-12-28, Urkunde

2001-02-09, Urkunde 2001-07-13 Eigentumsrecht

f 8708/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

g 8708/2001 Vorkaufsrecht

h gelöscht

***** C *****

1 a 287/1914

Dienstbarkeit Bachbenützung des in Gst 302/10 oder nördl
desselben zur Straße führenden Baches
bestehend im Wasserholen, Waschen und Schwemmen
für EZ 71

b 686/1931 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 18

c 5283/1999 Teilung Gst 302/10 in 302/10 302/32

9 a 5283/1999

Dienstbarkeit Gehen, Fahren
gem Pkt 5. Kaufvertrag 1999-02-11
an Gst 302/10
für Gst 302/32

10 a 5283/1999 1312/2006 2401/2006

Dienstbarkeit
Nichtbebauung, Nichtbepflanzung
gem Pkt 5. Kaufvertrag 1999-02-11
an Gst 302/10 302/32

Seite 1 von 2

Anhang 6: Grundbuchauszug



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75303 Duell
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 259

Letzte TZ 23770/2012

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
302/28		Gärten(10)	*	424
302/29		GST-Fläche		694
		Bauf. (10)		113
		Gärten(10)		581 Villacher Straße 30
GESAMTFLÄCHE				1118

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Petra Maria Oschounigg

GEB: 1973-06-19 ADR: Villacher Straße 30, Velden am Wörthersee 9220

a 23770/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-07-04, Übergabs- und

Pflichtteilsverzichtsvertrag 2012-06-18 Eigentumsrecht

b 23770/2012 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a 1922/1967 12923/1990

Dienstbarkeit Gehen Fahren über Gst 302/28 302/29

gem P Achtens Übergabsvertrag 1967-05-03

für Gst 302/6 .76

4 a 23770/2012

Wohnungsgebrauchsrecht

gem Pkt 3.1a Übergabs- und Pflichtteilsverzichtsvertrag

2012-06-18 für

Liesi-Lotti Oschounigg geb 1945-03-05

5 a 23770/2012

Belastungs- und Veräußerungsverbot für

Liesi-Lotti Oschounigg geb 1945-03-05

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

03.12.2018 10:36:59



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75303 Duell
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 520

Letzte TZ 2401/2006

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
302/34	G	Gärten(10)	*	600

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Sonja Freithofnig

GEB: 1972-06-03 ADR: Villacher Straße 24, Velden am Wörthersee 9220

a 2401/2006 Schenkungsvertrag 2005-10-19 Eigentumsrecht

b 2401/2006 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a 5283/1999 1312/2006

Dienstbarkeit

Nichtbebauung, Nichtbepflanzung

gem Pkt 5. Kaufvertrag 1999-02-11

an Gst 302/34

für Gst 302/33

b 2401/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 87

2 a 2401/2006

Belastungs- und Veräußerungsverbot für

Walter Freithofnig, geb. 1967-03-08

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

03.12.2018 10:39:39



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75303 Duel
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 601

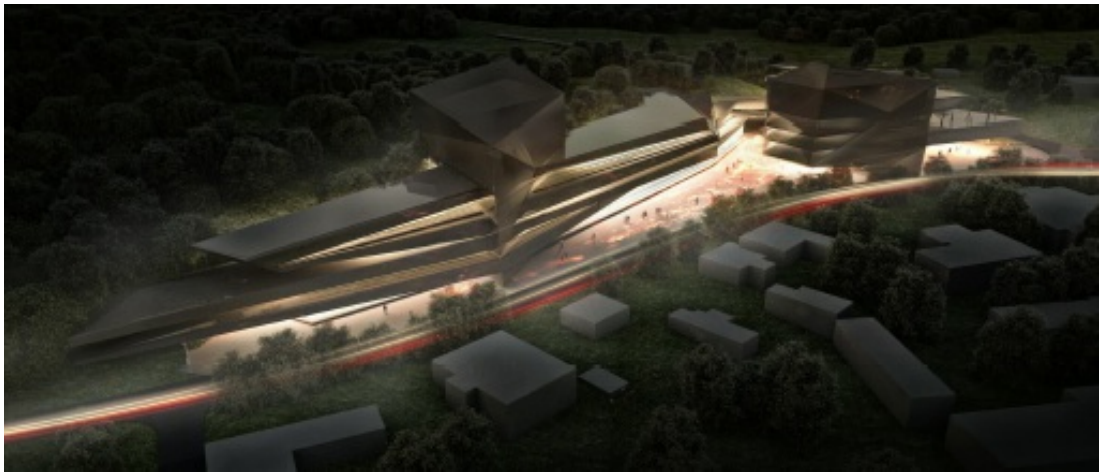
Letzte TZ 2544/2018
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
302/35 G Wald(10) * 13040
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Wald(10): Wald (Wälder)
***** A2 *****
2 a 8942/2017 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren mit forstwirtschaftlichen
Fahrzeugen
an Gst 302/1 für Gst 302/35
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Rudolf Huber
GEB: 1955-09-03 ADR: Grünauerstraße 1, Mariazell 8630
a 8942/2017 Kaufvertrag 2017-04-13 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 8942/2017
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren mit forstwirtschaftlichen
Fahrzeugen
gem Pkt VI A) und C) Kaufvertrag 2017-04-13
auf Gst 302/35
für Gst 302/1 339 341 342 343 344/1 344/2
2 a 2544/2018
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren
gem Pkt II Servitutsvertrag 2018-02-27
auf Gst 302/35
für Gst 302/5
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

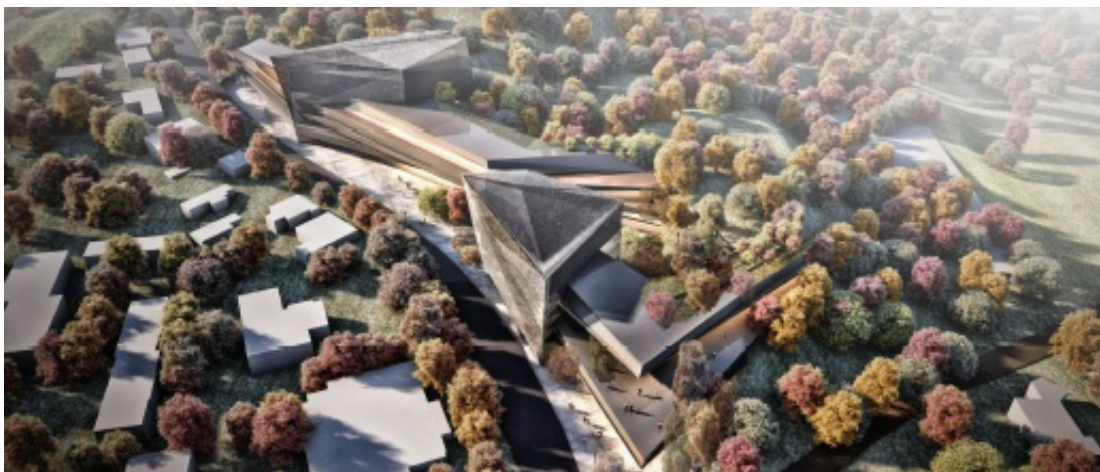
05.12.2018 15:56:01



Anhang 10: Winterwonderland IHCV



Anhang 11: Twilight IHCV



Anhang 12: Autumn IHCV