

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/
Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Tech-
nischen Universität Wien verfügbar und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/>

MSc Program

Immobilienmanagement & Bewertung



The approved original version of this diploma or
master thesis is available at the main library of the
Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>



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

eingereicht bei

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **Mag. Nicolaus Baumkirchner**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Standort- und Marktanalyse von Mixed-Use-Developments - Harte und weiche Standortfaktoren versus Renditeerwartungen und Risikoabwägung im Rahmen der Mix-Determinierung", 73 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 08.04.2015

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	1
1.1. Zentrale Fragestellungen und Arbeitshypothese	2
2. GRUNDLAGEN DER MARKT- UND STANDORTANALYSE	5
2.1. Grundstücksanalyse	6
2.2. Standortanalyse	8
2.2.1. Harte Standortfaktoren	10
2.2.2. Weiche Standortfaktoren.....	12
2.3. Marktanalyse	14
2.3.1. Angebots- und Wettbewerbsanalyse	15
2.3.2. Nachfrageanalyse	16
3. INSTRUMENTE DER MARKT- UND STANDORTANALYSE	18
3.1. SWOT-Analyse	18
3.2. Nutzwertanalyse.....	20
4. ERLÄUTERUNG DES BEGRIFFS „MIXED-USE DEVELOPMENT“	22
4.1. Beispiele für Mixed-Use Developments in Wien	24
4.1.1. DC Tower 1	24
4.1.2. Millennium Tower	28
4.2. Forum Donaustadt.....	32
5. EMPIRISCHE ERHEBUNG.....	39
5.1. Grundüberlegungen und Vorgehensweise.....	39
5.2. Auswahl Standortfaktoren.....	40
5.2.1. Standortfaktoren Büro	40
5.2.2. Standortfaktoren Wohnen	43
5.2.3. Standortfaktoren Hotel	45
5.2.4. Standortfaktoren Einzelhandel / Gastronomie	47
5.3. Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix.....	49
5.4. Renditeüberlegungen und deren Auswirkungen auf die Ergebnisse der Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix.....	56
5.4.1. Der Büromarkt in Wien.....	56
5.4.2. Der Wohnungsmarkt in Wien	58
5.4.3. Der Einzelhandelsmarkt in Wien	59
5.4.4. Der Hotelmarkt in Wien.....	61
5.5. Interpretation der Ergebnisse	62

6. CONCLUSIO UND BEANTWORTUNG DER ARBEITSHYPOTHESE.....	66
KURZFASSUNG	68
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	69
TABELLENVERZEICHNIS	71
LITERATURVERZEICHNIS	72

1. Einleitung

Die gegenständliche Masterthese ist Teil und gleichzeitig Abschluss des postgradualen Studienlehrgangs „MSc Immobilienmanagement und Bewertung“ des Continuing Education Centers (CEC) der Technischen Universität Wien.

Sowohl im Rahmen dieses Studienlehrgangs als auch seines beruflichen Lebens kam der Verfasser dieser Arbeit bereits des Öfteren mit dem Themenschwerpunkt der „Markt- und Standortanalyse“ in Berührung und erkannte früh die Bedeutung dieses Fachbereiches für die wirtschaftlich erfolgreiche Abwicklung eines Immobilienprojektes, vor allem aus Sicht des Projektentwicklers. Dies sowie sein prinzipielles Interesse an diesem Thema haben ihn dazu bewogen, sich auch im Rahmen dieser Masterthese mit der Markt- und Standortanalyse auseinanderzusetzen.

Erfolgreich ist ein Immobilienprojekt aus Entwicklersicht vor allem dann, wenn sich die wirtschaftliche Rentabilität am Ende des Projektes zu seiner Zufriedenheit und die dabei zu tragenden Risiken kalkulierbar und in vertretbarer Relation zum erzielbaren Ertrag (bzw. Rendite) gestalten. Dies kann jedoch nur gelingen, wenn das Projekt den Anforderungen der Endnutzer (Mieter, Käufer) bzw. denen der Investoren (Immobilienunternehmen, Immobilienfonds, Einzelinvestoren etc.) entspricht.

Ein grundlegender Baustein um diese Anforderungen zu erfüllen ist der Standort der Immobilie bzw. des geplanten Immobilienprojektes. Erreicht der gewählte Standort nicht genügend positive Resonanz vom entsprechenden Markt (je nach Nutzungsart), aus welchen Gründen auch immer, so wird sich der Verwertungsprozess sowohl mit potentiellen Endnutzern als auch mit Investoren als eher problematisch herausstellen und das Projekt ist vermutlich bereits im Vorhinein zum Scheitern verurteilt. Alleine daran lässt sich bereits sehr klar die Bedeutung der Markt- und Standortanalyse für die Immobilienwirtschaft erkennen.

Im Rahmen seiner Tätigkeit als Projektentwickler bei einer privaten Immobilienentwicklungsgesellschaft arbeitet der Autor seit vergangemem Oktober an der Entwicklung des PPP-Projektes „Forum Donaustadt“ mit, welches im Zentrum

von Kagran nahe der Uno-City entstehen wird. Hierbei handelt es sich um eine Mixed-Use Entwicklung, bestehend aus einem Büroturm, drei Büro-„Flachbauten“, einem Wohnturm und einem Hotel, mit einer Gesamtfläche von etwa 106.000 m² oberirdischer BGF. Zusätzlich sollen im Erdgeschoßbereich Gewerbeflächen zur Versorgung der künftigen Nutzer mit Gütern des täglichen Bedarfs entstehen.

Aus diesem Grund ist das Thema der Markt- und Standortanalyse, und hier vor allem die Grundlagen der Entscheidung für den richtigen Nutzungsmix an einem bestimmten Standort für ein Mixed-Use Development dieser Größenordnung, für den Verfasser von großem Interesse und wesentlicher Inhalt der gegenständlichen Arbeit.

1.1. Zentrale Fragestellungen und Arbeitshypothese

Im Rahmen dieser Masterthese werden die Thematik der Markt- und Standortanalyse und ihre Bedeutung sowie möglicherweise die Komplexität ihrer Anwendung bei Mixed-Use Immobilien behandelt. Dazu sollen jene Standortfaktoren herausgefiltert werden, welche den größten Einfluss auf die Wahl der unterschiedlichen Nutzungsarten haben. Im Rahmen dieser Nachforschungen soll außerdem eine Nutzwertanalyse-Matrix erstellt werden, anhand derer man durch Bewertung der einzelnen Standortfaktoren möglicherweise den optimalen Nutzungsmix für einen bestimmten Standort feststellen kann. Dies soll am Beispiel des „mi Donaustadt“, einem großen Mixed-Use Development im Raum Wien, veranschaulicht werden.

Zentrale Fragestellungen:

- Wo liegen die Schwierigkeiten bei der Markt- und Standortanalyse von großen Mixed-Use Developments?
- Welche Rahmenbedingungen (Standortfaktoren) müssen gegeben sein, damit gewisse Nutzungsarten erfolgsversprechender sind als andere? Wie findet man den optimalen Nutzungsmix für einen bestimmten Standort?

Arbeitshypothese:

„Unterschiedliche Standortfaktoren haben zwar wesentlichen Einfluss bei der ersten Festlegung des Nutzungsmixes von Mixed-Use Developments, die endgültige Mix-Entscheidung erfolgt aber primär durch die Abwägung von Investmentrisiko und Rendite.“

Anmerkung: Diese Hypothese könnte dadurch bestätigt werden, dass am Referenzprojektstandort zum Beispiel eine Wohnnutzung aus standorttheoretischer Überlegung vor einer Büronutzung gereiht werden könnte, schlussendlich aber mit Büros ein höherer Ertrag, allerdings auch bei höherem Marktrisiko, erzielt werden kann.

Zu Beginn dieser Arbeit sollen die allgemeinen theoretischen Grundlagen der Markt- und Standortanalyse sowie die unterschiedlichen, in der Literatur beschriebenen, dazugehörigen Instrumente näher erläutert werden, um einen kompakten und verständlichen Überblick über diesen Fachbereich zu ermöglichen. Des Weiteren wird dem Leser der Begriff der „Mixed-Use Developments“ nähergebracht sowie zum leichteren Verständnis mit einigen Beispielen aus der Praxis hinterlegt. Anschließend werden das für den praktischen und empirischen Teil der Masterthese herangezogene Referenzprojekt „Forum Donaustadt“ sowie dessen Besonderheiten und geplante Nutzungsarten vorgestellt.

Im Anschluss an diesen theoretischen Teil folgt der empirische bzw. praktische Abschnitt, in welchem der Autor zunächst die einzelnen Standortfaktoren für die im Referenzprojekt in Frage kommenden Nutzungsarten auswählt und je nach ihrer Bedeutung gewichtet, um diese anschließend einer Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix zuzuführen. Anhand einer abschließenden standortbezogenen Bewertung der einzelnen Faktoren ergibt sich letztlich je Nutzungsart eine Gesamtpunktezah, welche in Relation zur maximal erreichbaren Punktezah einen prozentualen Erfüllungsgrad für den untersuchten Standort ergibt. Dieser Erfüllungsgrad wird schließlich mit den Erfüllungsgraden der übrigen geprüften Nutzungsarten verglichen, um so die geeignetste Nutzung für den untersuchten Standort determinieren zu können.

Mithilfe einer Analyse der aktuellen und künftigen Marktlage anhand von Marktberichten renommierter Immobilienunternehmen legt der Autor in einem nächsten Schritt schließlich die Grundlage für die Beantwortung der zentralen Fragestellungen und die Bestätigung oder Widerlegung der Arbeitshypothese der vorliegenden Arbeit.

2. Grundlagen der Markt- und Standortanalyse

Eine der grundlegendsten Entscheidungen zu Beginn eines Immobilienprojektes bzw. einer Immobilieninvestition und ein essentieller Faktor für dessen/deren wirtschaftlichen Erfolg bzw. die mit ihm/ihr verbundenen Risiken ist die Wahl eines geeigneten Standorts. Grundlegend kann gesagt werden, dass bei hohem Wertsteigerungspotential (also einem guten Standort) eine geringere Anfangsrendite akzeptiert werden kann. Ist das geschätzte Wertsteigerungspotential gering, so sollte die Anfangsrendite dementsprechend hoch ausfallen.¹

Zur Fundierung und Unterstützung dieser Entscheidung bedienen sich Immobilienentwickler und Investoren immer öfter der Markt- und Standortanalyse. Diese wird gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit immer mehr zu einem essentiellen Instrument, um das Risiko einer falschen Standortwahl und somit einer Fehlinvestition zu minimieren. Nicht standort- oder marktgerechte Objekte besitzen ein deutlich erhöhtes Leerstandrisiko oder sind überhaupt nicht verwertbar, wodurch ihre Fungibilität (Anm.: Drittverwendungsmöglichkeit) stark eingeschränkt wird.²

Doch was wird in der Immobilienwirtschaft eigentlich genau unter einer Markt- und Standortanalyse verstanden? Dieser Begriff kann wohl am besten als eine objektive, methodisch aufgebaute und fachlich fundierte Untersuchung der wichtigsten Faktoren und Rahmenparameter einer Immobilieninvestition bzw. eines Immobilienprojektes beschrieben werden. Die Grundlage bildet hierbei das systematische Sammeln, Gewichten und Bewerten von für die Entwicklung des Projektes essentiellen Informationen über den Standort und den möglichen Nutzermarkt unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage.³

Wie schon bei Schneider & Völker beschrieben sollten *„Grundstücks-, Markt- und Standortanalysen im Zusammenhang mit einer Projektenwicklung niemals ihrer selbst willen erstellt werden, sondern immer eine zielorientierte Fragestellung beantworten.“*⁴ Eine Markt- und Standortanalyse kann dabei unterschiedliche Ziele

¹ (Alda & Hirschner 2009: 61)

² (Jansen 2005: 1)

³ (Muncke et al. 2002: 133)

⁴ (Schneider & Völker 2013: 90)

und Fragestellungen verfolgen. Dies kann entweder die Bewertung und der Vergleich mehrerer Standorte auf deren Eignung für eine bestimmte Nutzungsart sein, oder der allgemeine Vergleich unterschiedlicher Standorte und deren Märkte sowohl auf Makro- als auch auf Mikroebene, um einen Projektentwickler bei der Entscheidung zu unterstützen, ob er sich prinzipiell an einem Standort oder Markt engagieren möchte.⁵

Für die gegenständliche Arbeit soll jedoch versucht werden, anhand einer Markt- und Standortanalyse unterschiedliche Nutzungsarten auf ihre Eignung für einen bereits vorhandenen Standort aus Sicht des Immobilienentwicklers zu untersuchen und so die am besten geeigneten Nutzungen sowie den richtigen Nutzungsmix zu determinieren.

Die im Rahmen dieser Masterthese für das vorliegende Referenzprojekt untersuchten Nutzungsarten sind folgende:

- Wohnen
- Büro
- Hotel
- Einzelhandel / Gastronomie

In diesem Fall, in welchem bereits ein bestimmtes Grundstück vorhanden ist, ist es wichtig, nicht nur den Makrostandort zu analysieren, sondern die Untersuchungen vor allem auf den Mikrostandort, das unmittelbare Umfeld und weitere Standortaspekte zu konzentrieren.⁶

2.1. Grundstücksanalyse

Ein Werkzeug der Markt- und Standortanalyse ist die Grundstücksanalyse. Sie beschäftigt sich mit der Beschaffenheit und den Rahmenparametern eines

⁵ (Jansen 2005: 3)

⁶ (Schneider & Völker 2013: 90)

bestimmten Grundstückes. Dabei ist zwischen unmittelbaren Grundstücksfaktoren und weiteren mittelbaren Einflussparametern zu unterscheiden.

Unmittelbare Grundstücksfaktoren:

- Bodenbeschaffenheit
- Altlasten
- Topographie
- Zuschnitt
- etc.

Weitere mittelbare Einflussparameter:

- Flächenwidmung
- Stadtplanung
- Bauordnung
- etc.

Eine Grundstücksanalyse muss daher sowohl überprüfen, ob das Grundstück ohne weiteren großen Aufwand baureif gemacht werden kann (Bodenbeschaffenheit, Kontaminierungen, etc.), als auch, ob die allgemeinen Rahmenbedingungen (Flächenwidmung, Behörden, etc.) der geplanten Nutzung nicht widersprechen.⁷

Hierbei ist es essentiell die Grundstücksanforderungen einzelner Nutzungen zu beachten. Gesicherte Altlasten stellen für eine Wohnnutzung zum Beispiel oft ein Problem, vor allem in der Vermarktung, dar, für eine gewerbliche Nutzung werden sie jedoch weniger hinderlich sein. Eine leichte Neigung des Grundstückes kann bei einer geplanten großen Einzelhandelsfläche zu erheblichen Schwierigkeiten mit der inneren Erschließung oder der Anlieferung führen, für andere Nutzungen wird sie weniger problematisch sein.

⁷ (Oberweger 2012: 33)

Auch hohe Grundwasserstände können bei Nutzungen, die eine mehrgeschossige Tiefgarage benötigen, zu einem Ausschlussgrund werden bzw. die Baukosten in Bereiche führen, die letztendlich das Scheitern des gesamten Projekts nach sich ziehen.⁸

Es kann also festgehalten werden, dass sehr viele Faktoren für die Eignung oder Nicht-Eignung eines Grundstückes für eine bestimmte Nutzung verantwortlich sind und im Vorfeld durch den Projektentwickler geprüft werden sollten. Nur dann ist es möglich, das Baugrundrisiko so gut wie möglich einzudämmen und die Basis für ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt zu legen.

Für den vorliegenden Referenzstandort des „Forum Donaustadt“ wurden diese Untersuchungen bereits vorgenommen, weshalb auf das Thema der Grundstücksanalyse im Rahmen gegenständlicher Arbeit nicht weiter eingegangen wird.

2.2. Standortanalyse

Unterschiedliche Nutzungsarten weisen auch unterschiedliche Anforderungen an den vorliegenden Standort auf. Für einen Einzelhändler ist es essentiell, am Standort so viele Kunden wie möglich anzulocken und somit auch eine gewisse Personen- bzw. Kundenfrequenz vorzufinden. Im Gegensatz dazu werden für einen Büronutzer eher das Image des Standortes, die öffentliche Erreichbarkeit und die Höhe der Kosten (Anm.: Miete, Betriebskosten) für die Entscheidung für oder gegen einen Standort ausschlaggebend sein. Möchte man aus Entwicklersicht einen Wohnbau realisieren, so wird man besonders darauf achten, dass in der näheren Umgebung ausreichend Bildungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Erholungsgebiete (Parks, Grünanlagen) und Nahversorger vorhanden sind. Jedoch darf dabei nicht außer Acht gelassen werden, dass auch innerhalb der unterschiedlichen Nutzungsarten bzw. Immobilienmärkte unterschiedliche Anforderungen an einen Standort vorherrschen.⁹ So werden zum Beispiel große Handelseinrichtungen wie Bau- oder Fachmärkte, die sich an einem Standort am Stadtrand niederlassen, eher darauf achten, dass

⁸ (Schneider & Völker 2013: 91)

⁹ (Schneider & Völker 2013: 91)

ausreichend Kundenparkplätze sowie ein größtmögliches Einzugsgebiet vorhanden sind, während Geschäfte in Innenstadtlage eher Wert auf eine hohe Passantenfrequenz legen werden.

Aus Projektentwicklersicht ist es daher also entscheidend, sich bereits zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt mit den unterschiedlichen für das Projekt in Frage kommenden Nutzungen und deren Anforderungen an den Standort auseinanderzusetzen und mit Hilfe der einzelnen Standortfaktoren eine Bewertung durchzuführen. Somit können gleich zu Beginn nicht passende Nutzungen für den Standort ausgeschlossen und das wirtschaftliche Risiko des Projektes um ein erhebliches Maß gesenkt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt in der Projektentwicklung durchgeführte Änderungen des Nutzungskonzeptes sind zumeist sehr kosten- und zeitintensiv und gefährden den wirtschaftlichen Erfolg des Gesamtprojektes in hohem Maße.

Standortfaktoren sind der Maßstab für die Attraktivität eines Standortes für Unternehmen und geben den Ausschlag, ob sich ein Unternehmen (Bürostandort) für oder gegen die Ansiedlung an einem bestimmten Standort entscheidet. In der Standortanalyse wird gemeinhin zwischen harten und weichen Standortfaktoren unterschieden. In folgender Abbildung wird auf die Unterscheidung zwischen harten und weichen Standortfaktoren anhand von Beispielen noch etwas detaillierter eingegangen.

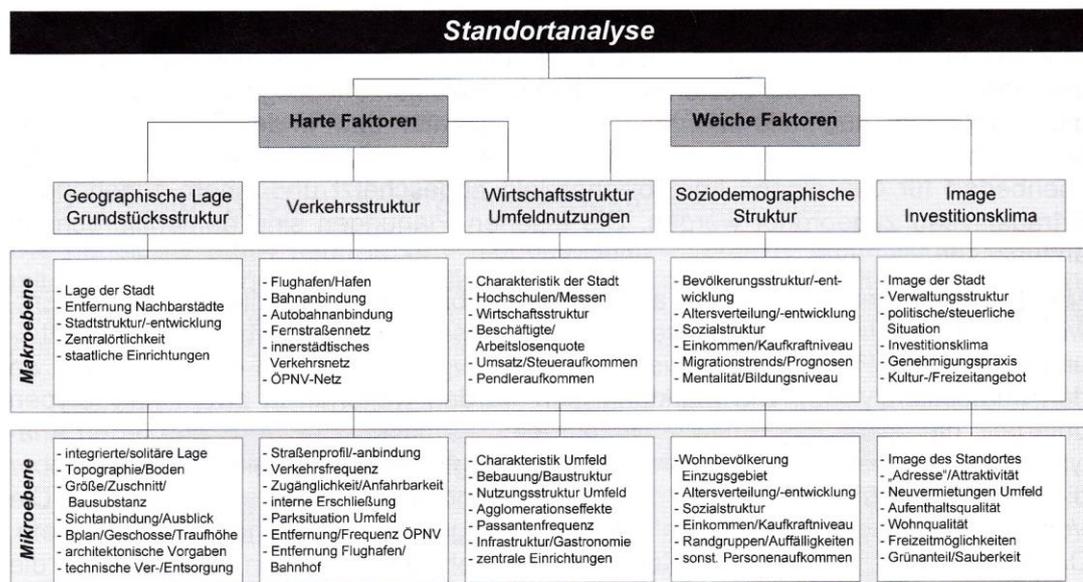


Abb. 1: Standortfaktoren

2.2.1. Harte Standortfaktoren

Als harte Standortfaktoren können *gut messbare* (quantifizierbare) Strukturdaten über einen bestimmten Standort und dessen Umgebung wie beispielsweise die Verkehrsinfrastruktur, soziodemographische Merkmale, politisch-administrative Vor- und Nachteile oder Lagebeziehungen zu anderen Orten bezeichnet werden, wohingegen weiche Standortfaktoren meist nur schwer messbar sind und oft von subjektiven und emotionalen Einschätzungen geprägt sind.¹⁰

Durch ihre gute Messbarkeit können harte Standortfaktoren direkt in die Bilanz eines Unternehmens miteinbezogen werden und auch zur Messung der Rentabilität dienen. Grundsätzlich differenziert man bei harten Standortfaktoren zusätzlich noch zwischen physischen und sozioökonomischen Faktoren, wobei die physischen Faktoren hauptsächlich die infrastrukturelle Situation vor Ort und die sozioökonomischen Faktoren die sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Standorts beschreiben. Nicht selten stellen die harten Standortfaktoren auch unumstößliche Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Unternehmens dar, wie zum Beispiel eine gute Infrastrukturanbindung für Logistikunternehmen.¹¹

Aufgrund ihrer guten Messbarkeit und Vergleichbarkeit (auch mit anderen Projekten) stehen bei den meisten Standortanalysen die harten Standortfaktoren im Mittelpunkt. Dies vor allem deshalb, da bei Fehlen gewisser harter Faktoren elementare Nutzeranforderungen nicht erfüllt werden und somit eine Projektentwicklung an diesem Standort von Beginn an nur wenig erfolgsversprechend sein kann.

Worauf es letztlich jedoch ankommt, ist die Auswahl der „richtigen“ Faktoren. Nur so kann eine Standortanalyse die gewünschten und zuverlässigen Ergebnisse liefern, welche im Vorhinein in der Zieldefinition festgelegt wurden. So sind zum Beispiel für die Beurteilung eines Bürostandes die Entwicklung der Nüchternungszahlen, die Nähe von Erholungsgebieten oder der Anteil der 14- bis 18-jährigen an der Gesamtbevölkerung völlig irrelevant und liefern keinerlei verwertbare Erkenntnisse. Daher ist es wichtig, sich auf die für die untersuchte Nutzung relevanten Faktoren zu

¹⁰ (www.klett.de: 29.12.2014)

¹¹ (Oberweger 2012: 9)

konzentrieren und die Ergebnisse anschließend richtig zu interpretieren sowie zu kommentieren.¹²

In der nachfolgenden Übersicht werden einige essentielle Standortfaktoren für unterschiedliche Nutzungen aufgezählt.

	Besonders wichtig	Wichtig
Büro		
Hochwertige Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> • gutes infrastrukturelles Umfeld (Einzelhandel, Gastronomie) • positives Image des Standortes • gute ÖPNV-Anbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende Individualverkehrsanbindung • Mindestanzahl an Stellplätzen
Backoffice-Bereiche	<ul style="list-style-type: none"> • gute Individualverkehrsanbindung • ausreichende ÖPNV-Anbindung • ausreichende Parkplätze 	<ul style="list-style-type: none"> • Gastronomieeinrichtungen im Umfeld • ausreichende Nähe zu Arbeitskräften
Einzelhandel		
Innerstädtischer Handel	<ul style="list-style-type: none"> • gute fußläufige Erreichbarkeit • hohe Passantenfrequenz • Parkhäuser • ÖPNV-Anbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • Wettbewerbssituation im Umfeld • Synergien zu Gastronomie und Freizeit
Stadtteillagen	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zu Wohngebieten • gute Erreichbarkeit (ÖPNV, IV) • ausreichende Parkplätze 	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zu ergänzenden Handelseinrichtungen • gute Sichtenbindung
„Grüne Wiese“	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichendes Einzugsgebiet • gute Erreichbarkeit mit dem PKW • ausreichende Parkplätze 	<ul style="list-style-type: none"> • guter Branchenmix bei Centern • Nähe zu ergänzenden Handelseinrichtungen
Wohnen		
Einfamilienhäuser/ Reihenhäuser	<ul style="list-style-type: none"> • attraktives, möglichst „grünes“ Umfeld • gute Individualverkehrsanbindung • gute Erreichbarkeit Schule, Kindergarten 	<ul style="list-style-type: none"> • ÖPNV-Anbindung • Nahversorgung in mittelbarer Nähe
Geschosswohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> • gute ÖPNV-Anbindung • gute Nahversorgung in fußläufiger Nähe • gute Erreichbarkeit Schule, Kindergarten 	<ul style="list-style-type: none"> • ausreichende Parkplätze
Gewerbepark		
	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zum großstädtischen Wirtschaftsraum • gute Individualverkehrsanbindung 	<ul style="list-style-type: none"> • moderate Grundstückspreise
Hotel		
Top-Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • imageträchtiger Standort • zentrale Lage • attraktives Kultur-/Freizeitangebot 	<ul style="list-style-type: none"> • ÖPNV-Anbindung
Tagungshotels	<ul style="list-style-type: none"> • gute Individualverkehrsanbindung • ausreichendes Einzugsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Nähe zum Flughafen
2-Sterne-Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • überregionale Verkehrsanbindung • hohes Verkehrsaufkommen 	<ul style="list-style-type: none"> • moderate Grundstückspreise

Abb. 2: Wichtige harte Standortfaktoren unterschiedlicher Nutzungen

¹² (Schneider & Völker 2013: 92)

2.2.2. Weiche Standortfaktoren

Weiche Standortfaktoren sind – im Gegensatz zu den harten – *nicht oder nur sehr bedingt messbar* und können demnach auch keinen Beitrag zur Messung der Rentabilität für Unternehmen liefern. Das bedeutet allerdings nicht, dass sie nicht ebenso wichtig für die Beurteilung eines Standortes sind. Für die Bewertung dieser Faktoren benötigt es oftmals langjähriger Erfahrung auf dem Gebiet der Standortanalyse, nicht selten können sie auch nur mithilfe qualitativer Methoden wie zum Beispiel persönlicher Gespräche mit Maklern, Projektentwicklern, Investoren oder durch Begehungen vor Ort quantifiziert werden, da sie häufig von subjektiven und emotionalen Einschätzungen geprägt sind.¹³

Weiche Faktoren sind auch deshalb oftmals schwer zu bewerten, da sie sich über die Jahre stärker und schneller ändern als die harten Faktoren, was jedoch nicht bedeutet, dass sie durch den Projektentwickler leichter beeinflusst werden können. So lässt sich zum Beispiel eine Straße oder ein zusätzlicher Parkplatz relativ schnell errichten, das schlechte Image eines Standortes lässt sich jedoch nicht so leicht aus den Köpfen der Menschen entfernen und in ein positives Image umwandeln. Dies ist oftmals mit langjährigem und erheblichem Aufwand verbunden und durch die alleinige Größe des eigenen Projektes meistens nicht erreichbar. Somit kann festgehalten werden, dass harte Standortfaktoren in der Regel einfacher und schneller zu beeinflussen sind als weiche Standortfaktoren.¹⁴

Generell kann in zwei Typen von weichen Standortfaktoren unterschieden werden:

1. Unternehmensbezogene Faktoren wie

- Wirtschaftsklima
- Image der Stadt / Region
- Branchenkonkurrenz am Standort
- Hochschul- und Forschungseinrichtungen
- politische Mehrheiten

¹³ (Schneider & Völker 2013: 93)

¹⁴ (Isenhöfer et al. 2005: 394f)

- Innovatives Milieu
- Leistungsfähigkeit der Wirtschaftsverbände
- Genehmigungspraxis der Verwaltung
- Etc.

2. *Personenbezogene Faktoren wie*

- Wohnqualität
- Freizeitqualität
- Qualität von Bildungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten)
- Soziale Infrastruktur
- Kulturelles Angebot
- Umweltqualität
- Etc.

Welche dieser Faktoren letztendlich die „richtigen“ und die entscheidenden sind, hängt von der jeweiligen Nutzung bzw. von den einzelnen Akteuren und deren Bedürfnissen ab.¹⁵

Aufgrund der Tatsache, dass die meisten Standortentscheidungen nicht nur rational, sondern zu einem großen Teil auch emotional getroffen werden, kommt den weichen Faktoren eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. So kann es zum Beispiel sein, dass die Kunden eines Einzelhandelsunternehmens den neuen Standort aufgrund seines Images nicht annehmen, obwohl die harten Faktoren wie zum Beispiel die individuelle und öffentliche Verkehrsanbindung für sehr gut befunden werden. Dies kann oftmals auch weit zurückliegende historische Gründe haben, weshalb es als Projektentwickler besonders wichtig ist, sich mit den weichen Standortfaktoren intensiv auseinander zu setzen.

¹⁵ (www.klett.de: 29.12.2014)

2.3. Marktanalyse

Um alle Bereiche der aktuellen und zukünftigen Marktsituation (Anm.: Angebot und Nachfrage) der einzelnen Nutzungen beurteilen zu können, ist es zwingend notwendig, neben der Standortanalyse auch eine Marktanalyse durchzuführen. Neben Faktoren wie Lage, Architektur, Konzeption usw. ist es unumgänglich, in Erfahrung zu bringen, wie sich die Angebots- und Nachfragesituation der einzelnen Nutzungsklassen darstellt und ob das untersuchte Projekt reelle Chancen hat, am offenen Markt zu bestehen, also den Marktanforderungen zu entsprechen und den vorhandenen Bedarf abzudecken.¹⁶

Kurz gesagt: „Die Marktanalyse soll Auskunft geben über die bisherige, aktuelle und zukünftig zu erwartende Entwicklung von Angebot und Nachfrage sowie Preisen.“¹⁷

Wie bei der Standortanalyse ist es auch bei der Marktanalyse immanent, sich im Vorfeld mit den Zielen und konkreten Fragestellungen zu befassen, welche mit Hilfe der Marktanalyse beantwortet werden sollen, um die richtige Wahl betreffend Methodik und Instrumente zu treffen und die eigenen Aktivitäten optimal an den Marktbedürfnissen ausrichten zu können.

Auch hierbei geht es wie bei der Standortanalyse im Endeffekt um Risikominimierung im Vorfeld einer Immobilienentwicklung. Ziel muss es sein, das Objekt nicht an den bestehenden und künftigen Nachfragpräferenzen des entsprechenden Marktes „vorbei zu entwickeln“ und somit das Investitionsrisiko und das Verwertungsrisiko soweit es geht einzudämmen.

Die Rahmenbedingungen und verfügbaren Recherchequellen können hierbei von Marktsegment zu Marktsegment komplett unterschiedlich sein. Im Wohnungs- und Büromarkt ist es generell einfacher, an aktuelle Marktdaten zu gelangen als zum Beispiel bei Freizeit- und Hotelimmobilien. Hier wird es unter Umständen notwendig sein, eigene Erhebungen durchzuführen.

¹⁶ (Gondring 2009: 261f)

¹⁷ (Schneider & Völker 2013: 94)

Auch die Wahl der Methodik und der Analyseinstrumente muss an die eigenen Bedürfnisse und die erforderliche Analysetiefe, welche im Vorfeld im Rahmen der Zieldefinition und Fragestellung bestimmt wird, angepasst werden.

So gibt die Angebots- und Nachfragesituation am gesamtstädtischen Markt (Anm.: aggregierte Marktanalyse) zwar gute allgemeine Informationen bezüglich Volumen, Dynamik, Trends und Niveau des Marktes, man sollte jedoch immer auch die Teilmärkte der einzelnen Nutzungen (Anm.: disaggregierte Marktanalyse) genauer untersuchen, da es hier zwischen den einzelnen Marktsegmenten zu unterschiedlichen Entwicklungen kommen kann. So kann es durchaus sein, dass eine Büroimmobilie in guter innerstädtischer Lage, trotz eigentlicher Sättigung des lokalen Büromarktes, dennoch gute Chancen auf eine erfolgreiche Verwertung hat. Die Balance zwischen Betrachtung des Gesamtmarktes und der einzelnen Teilmärkte muss daher je nach Anforderung an den individuellen Bedürfnissen und dem untersuchten Objekt ausgerichtet werden.¹⁸

2.3.1. Angebots- und Wettbewerbsanalyse

Mithilfe der Angebots- und Wettbewerbsanalyse (Anm.: quantitative Analyse) werden sowohl die Qualität als auch die Quantität des bereits vorhandenen, bereits in Bau befindlichen und des sicher geplanten bzw. projizierten Immobilienangebotes untersucht. Hierbei ist es wichtig, das vorhandene Angebot nach relevanten bzw. vorhandenen Marktsegmenten zu unterscheiden.

So gibt es für jede Nutzungsklasse diverse Unterkategorien. Büroflächen lassen sich zum Beispiel nach Einzel-, Gruppen- oder Großraumbüros gliedern, im Wohnbau kann man unter anderem nach Eigenheimen (z. B. Einfamilienhäuser) und Geschosswohnungen oder nach Eigentums- und Mietobjekten bzw. nach frei finanziertem und gefördertem Wohnbau unterscheiden. Eine Sättigung des Marktes in einem Segment (Anm.: z. B. Großraumbüros) bedeutet nicht automatisch, dass auch in anderen Segmenten (Anm.: z. B. Gruppenbüros) kein Potential vorhanden

¹⁸ (Schneider & Völker 2013: 95)

sein muss. Weitere Differenzierungen nach beispielsweise Alter, Lage, Größe, Preis und Ausstattung der Objekte können bei Bedarf ebenfalls hilfreich sein.¹⁹

Erst wenn das Gesamtvolumen und die Qualität des existierenden Angebotes aller Konkurrenzobjekte bekannt ist, kann das eigene Projekt an die Bedürfnisse des Marktes angepasst und entsprechend platziert werden.

2.3.2. Nachfrageanalyse

Neben der Angebots- und Wettbewerbsanalyse stellt die Nachfrageanalyse (Anm.: qualitative Analyse) den zweiten wichtigen Baustein der Marktanalyse dar. Sie soll, wie ihr Name bereits nahelegt, eine Übersicht über die Nachfragesituation nach Flächen und die Nachfragekriterien (Anm.: Lage, Qualität, Ausstattung, Preis etc.) der untersuchten Nutzungsklassen geben.

So kann man als Projektentwickler davon ausgehen, dass die Chancen, sein Projekt wirtschaftlich erfolgreich am jeweiligen Markt zu platzieren, sehr gut stehen, falls die Nachfrage die Quantität der angebotenen Flächen übersteigt, selbst wenn die nachgefragten Kriterien nicht hundertprozentig erfüllt werden sollten.

Bei Entspannung des Marktes und einem Rückgang der Nachfrage im Vergleich zum Angebot ist es jedoch für den wirtschaftlichen Erfolg essentiell, sein Projekt so gut wie möglich den Nachfragekriterien anzupassen, um sich gegen vergleichbare Konkurrenzprojekte durchsetzen zu können. Somit nimmt die Bedeutung der Nachfrageanalyse bei einem Angebotsüberhang deutlich zu und sollte umso detaillierter durchgeführt werden.

Eine zuverlässige Einschätzung der künftigen Nachfrage ist allerdings nur sehr schwer durchzuführen, als unterstützende Instrumente kann man sich hierbei Marktberichten von Maklern und Beratungsunternehmen, Strukturuntersuchungen durch die Gemeinden oder eigener empirischer Erhebungen (Anm.: z. B. Vorvermarktungstest, Gespräche mit Maklern und Nachfragern) bedienen. Bei der Planung eines Einzelhandels- oder Fachmarktzentums kann auch der Kaufkraftindex

¹⁹ (Schneider & Völker 2013: 95, 96)

für das entsprechende Einzugsgebiet als Indikator herangezogen werden. Der genauere Blick auf erfolgreich verwertete und vergleichbare Projekte sollte ebenfalls immer gewagt werden, um eine genauere Einschätzung der einzelnen Nachfragekriterien zu erhalten.²⁰

²⁰ (Schneider & Völker 2013: 97)

3. Instrumente der Markt- und Standortanalyse

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel mehrfach erwähnt, hängt die Auswahl des geeigneten Instrumentes für die jeweiligen Analysen von den im Vorfeld definierten Zielen und formulierten Fragestellungen sowie vom angestrebten Detaillierungsgrad und der(n) Nutzungsart(en) des untersuchten Objektes / Projektes ab.

Nachfolgend sollen nun einige ausgewählte Instrumente etwas näher beschrieben werden.

3.1. SWOT-Analyse

Der Begriff der „SWOT-Analyse“ steht im Englischen für Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats was auf Deutsch so viel bedeutet wie Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zu analysieren.

Eine abgeschwächte Form der SWOT-Analyse ist die „Stärken-Schwächen-Analyse“ mit der, wie der Name schon sagt, nur die Stärken und Schwächen der einzelnen Standortfaktoren für die jeweilige Nutzungsart bewertet werden sollen. Hierfür werden die Faktoren in Mikro- und Makrofaktoren unterteilt und mittels einer zum Beispiel fünfteiligen Bewertungsskala von „sehr gut“ bis „sehr schlecht“ benotet und die in den Kästchen eingetragenen „Symbole“ anschließend mit einer Linie verbunden.

In folgender Abbildung kann man gut erkennen, dass eine im linken Bereich der Skala verlaufende Linie eine gute bis sehr gute Standorteignung und ein Verlauf im rechten Bereich der Skala eine unzureichende Standorteignung beschreiben würde. Wäre die Linie eine Gerade so wäre das Ergebnis eindeutig.²¹

²¹ (Schneider & Völker 2012: 99)

Standortmerkmal	Standortbewertung				
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
überregionale Individualverkehrsanbindung		○			
innerörtliche Individualverkehrsanbindung		○			
ÖPNV-Anbindung	○				
Nahversorgungsinfrastruktur		○			
Nutzungsstruktur und Erscheinungsbild des Umfeldes			○		
Sichtanbindung des Projektgrundstücks		○			
Entwicklungspotenzial für Standortstärkung		○			
Nutzungskonflikte und Lärmemissionen im Standortumfeld				○	

Abb. 3: Beispiel Stärken-Schwächen-Analyse

Sowohl die Stärken-Schwächen-Analyse als auch die SWOT-Analyse werden meistens am Ende einer Standortanalyse eingesetzt und zwar dann, wenn die Nutzungsart bereits feststeht und diese nun noch auf die genaue Eignung für den ausgewählten Standort überprüft werden soll. Mit ihrer Hilfe sollen die einzelnen Standortfaktoren einer abschließenden Bewertung zugeführt werden. Für jede gewählte Nutzungsart muss solch eine Analyse natürlich separat erstellt werden, da die Standorteignung je Nutzungsart unterschiedlich ausfallen kann.

Die SWOT-Analyse wird in Form einer Vier-Felder-Matrix dargestellt, bei welcher in jedem der vier Felder die jeweiligen Fakten und Aussagen vermerkt werden. Der Vorteil im Vergleich zu einer reinen Stärken-Schwächen-Analyse besteht darin, dass zusätzlich noch die Risiken und Chancen des Standortes aufgezeigt werden und somit eine umfassendere Beurteilung der Standorteignung möglich ist. Gleichzeitig kann bereits überlegt werden, auf welche Faktoren (Anm.: Schwächen, Risiken) eventuell durch den Projektentwickler selbst Einfluss genommen und eine Verbesserung herbeigeführt werden kann.

Bei beiden Analyseformen sollten die Ergebnisse nach Fertigstellung jedenfalls genau reflektiert und diskutiert werden.²²

²² (Schneider & Völker 2013: 99)

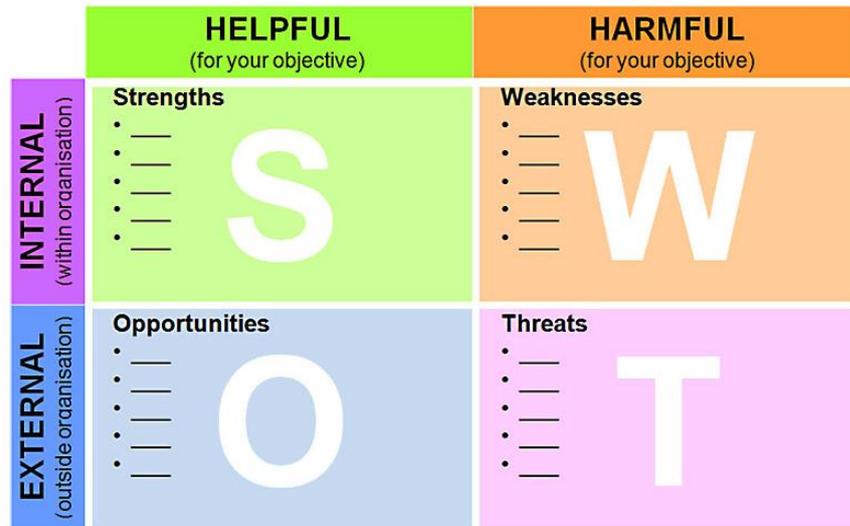


Abb. 4: Beispiel SWOT-Analyse-Matrix

3.2. Nutzwertanalyse

Eine Nutzwertanalyse dient allgemein betrachtet der Bewertung von unterschiedlichen Handlungsalternativen, wird also vor allem dann eingesetzt wenn noch nicht feststeht welche Nutzung(en) für das untersuchte Grundstück in Frage kommt(en). Ziel ist es, den Standort bezogen auf die einzelnen Nutzungsarten vergleichend bewerten zu können. Es wird prinzipiell davon ausgegangen, dass sich der Entscheidungsträger für diejenige(n) Alternative(n) entscheiden wird, die ihm den größten Nutzen am vorliegenden Standort bringt(en).²³

Hierbei werden, ähnlich wie bei der Stärken-Schwächen-Analyse, die gewählten Standortfaktoren in der linken Spalte angeführt und anschließend je nach Ausprägung am untersuchten Standort bewertet, zum Beispiel auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schwächste Bewertung, 5 = stärkste Bewertung).

So erreicht man je Nutzungsart eine Gesamtpunkteanzahl, die anschließend miteinander verglichen werden kann und einen guten Aufschluss über die geeignetsten Nutzungsarten für den untersuchten Standort gibt. Je höher die Gesamtpunktezahl desto geeigneter die entsprechende Nutzung.

²³ (Oberweger 2012: 36)

Erscheint diese Methode nicht detailliert genug, so kann man zusätzlich noch eine Gewichtung (z. B. auf einer Skala von 1 bis 10) der einzelnen Standortfaktoren je Nutzungsart hinzufügen. Somit werden die Punkte der einzelnen Faktoren mit einem gewissen Faktor multipliziert, wodurch die je Nutzungsart wirklich wichtigen Faktoren auch stärker in die Bewertung einfließen. Dieses System wurde in den Niederlanden unter dem Namen „Real Estate Norm“ (REN) entwickelt, liefert jedoch meistens die gleichen Ergebnisse wie die „vereinfachte“ Nutzwertanalyse ohne Gewichtung der einzelnen Faktoren.

In folgender graphischer Darstellung werden die Faktoren für unterschiedliche Standorte bewertet, allerdings bleibt das Schema dasselbe, wenn man die beiden Standorte durch in Frage kommende Nutzungsarten für einen Standort ersetzt.²⁴ Hierbei müsste dann natürlich je Nutzungsart zusätzlich eine eigene Gewichtung der Faktoren vorgenommen werden.

Nr.	Faktor	Gewichtung	Standort A	Standort B	Standort A	Standort B
1	Agglomerationseffekt	8	4	5	32	40
2	Umgebungsnutzung	4	2	3	8	12
3	Standortimage	6	4	3	24	18
4	Anbindung im öffentlichen Verkehr	4	3	2	12	8
5	Individualverkehrsanbindung	8	3	5	24	40
6	Erweiterungsmöglichkeit	6	2	5	12	30
7	Grundstückskonfiguration	4	2	3	8	12
Total					120	160

Abb. 5: Beispiel Nutzwertanalyse

Der Vorteil der Nutzwertanalyse ist zweifellos, dass „nicht messbare“ (meistens weiche) Faktoren in Zahlen dargestellt und verglichen werden können. Allerdings muss erwähnt werden, dass der Versuch, Standortfaktoren zu bewerten bzw. zu quantifizieren, immer eine subjektive Einschätzung darstellt. Eine Möglichkeit, diese Subjektivität ein wenig zu relativieren, wäre zum Beispiel, die Faktoren von mehreren unabhängigen Experten auswählen, bewerten und gewichten zu lassen und anschließend die Mittelwerte der Summe aller Bewertungen und Gewichtungen für die Berechnung der Ergebnisse heranzuziehen.

²⁴ (Schneider & Völker 2013: 101)

4. Erläuterung des Begriffs „Mixed-Use Development“

Die Definition einer Mixed-Use Immobilie lautet wie folgt:

„Eine Mixed-Use Entwicklung ist ein Immobilienprojekt mit geplanter Integration von unterschiedlichen Kombinationen aus Handels-, Büro-, Wohn-, Hotel-, Erholungs- und anderen Funktionen. Es ist fußgängerorientiert und enthält Elemente einer `live-work-play` Umwelt. Es maximiert die Raumausnutzung, beinhaltet sowohl Konvenienz- oder Komforteinrichtungen sowie architektonische Akzente und tendiert dazu Verkehr und Zersiedelung zu entschärfen.“²⁵

Das charakteristische Merkmal einer Mixed-Use Immobilie ist der hohe Grad an Dichte und Integration der unterschiedlichen Funktionen, wodurch eine regelmäßige Interaktion zwischen den Nutzungsarten gefördert wird. Deshalb ist es während der Planungsphase von derartigen Immobilienprojekten umso wichtiger, sich neben den für andere Projekte ebenso wichtigen Standortfaktoren intensiv mit den Synergieeffekten zwischen den einzelnen Nutzungsarten auseinanderzusetzen.

Nachfolgend ein Beispiel für eine Bewertung von Synergien zwischen verschiedenen Nutzungsarten (1 = kaum oder keine Synergie; 5 = sehr hohe Synergie):

Nutzungsart	Synergie mit anderen Nutzungsarten
Büro	
Wohnen	••
Hotel	•••••
Einzelhandel	••••
Kulturelle- / Verwaltungs- / Erholungseinrichtungen	•••

²⁵ (Kraus 2012: 26)

Nutzungsart	Synergie mit anderen Nutzungsarten
Wohnen	
Büro	•••
Hotel	•••
Einzelhandel	••••
Kulturelle- / Verwaltungs- / Erholungseinrichtungen	•••••

Nutzungsart	Synergie mit anderen Nutzungsarten
Hotel	
Büro	•••••
Wohnen	•••
Einzelhandel	••••
Kulturelle- / Verwaltungs- / Erholungseinrichtungen	••••

Nutzungsart	Synergie mit anderen Nutzungsarten
Einzelhandel	
Büro	•••••
Wohnen	•••••
Hotel	•••••
Kulturelle- / Verwaltungs- / Erholungseinrichtungen	••••

Nutzungsart	Synergie mit anderen Nutzungsarten
Kulturelle- / Verwaltungs- / Erholungseinrichtungen	
Büro	••••
Wohnen	•••••
Hotel	•••••
Einzelhandel	•••

Tab. 1: Beispiel für Synergien zwischen verschiedenen Nutzungsarten

An Tabelle 1 lässt sich erkennen, dass der Einzelhandel die höchste Synergie mit den restlichen Nutzungsarten vorweisen kann, wobei angemerkt werden muss, dass es sich hierbei nur um eine beispielhafte Darstellung handelt, da sich die Synergieeffekte bei jedem Mixed-Use Development unterschiedlich darstellen können.²⁶ Diese Methode stellt aber jedenfalls eine gute Möglichkeit dar, um ein Gefühl dafür zu bekommen, welche Nutzungsarten untereinander hohe Synergieeffekte aufweisen und dadurch besser miteinander harmonieren als andere Nutzungen.

4.1. Beispiele für Mixed-Use Developments in Wien

Um ein Gefühl dafür zu vermitteln, wie ein großes Mixed-Use Development aussehen kann und welche Nutzungsarten in der Praxis tatsächlich erfolgreich kombiniert werden können, werden vom Autor auf den folgenden Seiten Referenzprojekte aus der Praxis herangezogen und beschrieben.

4.1.1. DC Tower 1

Der „DC Tower 1“ (Anm.: siehe Abb. 6) wurde im Oktober 2013 fertiggestellt und verkörpert seitdem mit seinen 250 Metern das *höchste Gebäude Österreichs*. Er wurde von dem renommierten französischen Architekten Dominique Perrault entworfen und prägt aufgrund seiner Größe und seiner künstlerisch gestalteten und auffälligen Fassade mit ihrer stufenförmig verschobenen Struktur das Wiener Stadtbild und vor allem die Skyline der Stadt. Der noch in der Planungsphase befindliche Schwesterturm „DC Tower 2“ soll zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden und mit seiner Höhe von derzeit geplanten 168 Metern das viertgrößte Gebäude Wiens werden.²⁷

Der „DC Tower“ passt sich den Markterfordernissen und nachgefragten Faktoren insofern sehr gut an, da er spannende Architektur und Funktionalität mit Nachhaltigkeit und niedrigen Betriebskosten für den Endnutzer vereint. Er wurde als einer der ersten Bürotürme Österreichs nach den Energie- und

²⁶ (Kraus 2012: 27)

²⁷ (<http://de.wikipedia.org>; 02.01.2015)

Nachhaltigkeitserfordernissen der EU-Kommission für ein „Green Building“ nach LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) errichtet und ausgestattet. Heutzutage ist es bei der Errichtung von neuen Büroflächen unumgänglich, nachhaltige und ressourcenschonende Gebäude zu errichten und dies mittels einer international anerkannten Zertifizierung (ÖGNI, DGNB, LEED, etc.) bestätigen zu lassen, da man ansonsten im Hinblick auf die Vermarktungsfähigkeit und Marktgängigkeit gegenüber den Konkurrenzprojekten chancenlos wäre.²⁸



Abb. 6: DC Tower 1

Infrastruktur

Der „DC Tower 1“ ist Teil der „Vienna DC“ (Anm.: „Vienna Donaucity“, Stadtentwicklungsgebiet) und liegt auf der Donauplatte im Herzen des 22. Wiener Gemeindebezirkes Donaustadt. Durch die fortlaufende Entwicklung des näheren Umfelds entstand in den letzten Jahren eine großzügige soziale Infrastruktur am Standort, welche durch großflächige Fußgängerbereiche (Anm.: Verkehrsführung und Zufahrt Garagen unterirdisch), Einkaufsmärkte, Restaurants, Cafés, Ärztezentrum, Schule und Kirche geprägt wird.

Die unmittelbare Lage am Wasser und die Nähe zu diversen Naherholungsgebieten wie der „Donauinsel“ oder der „Alten Donau“ machen den Standort auch für

²⁸ (www.viennadc.at: 02.01.2015)

Wohnnutzungen interessant. Zusätzlich ist eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen und privaten Nahverkehr (ÖPNV) gegeben.

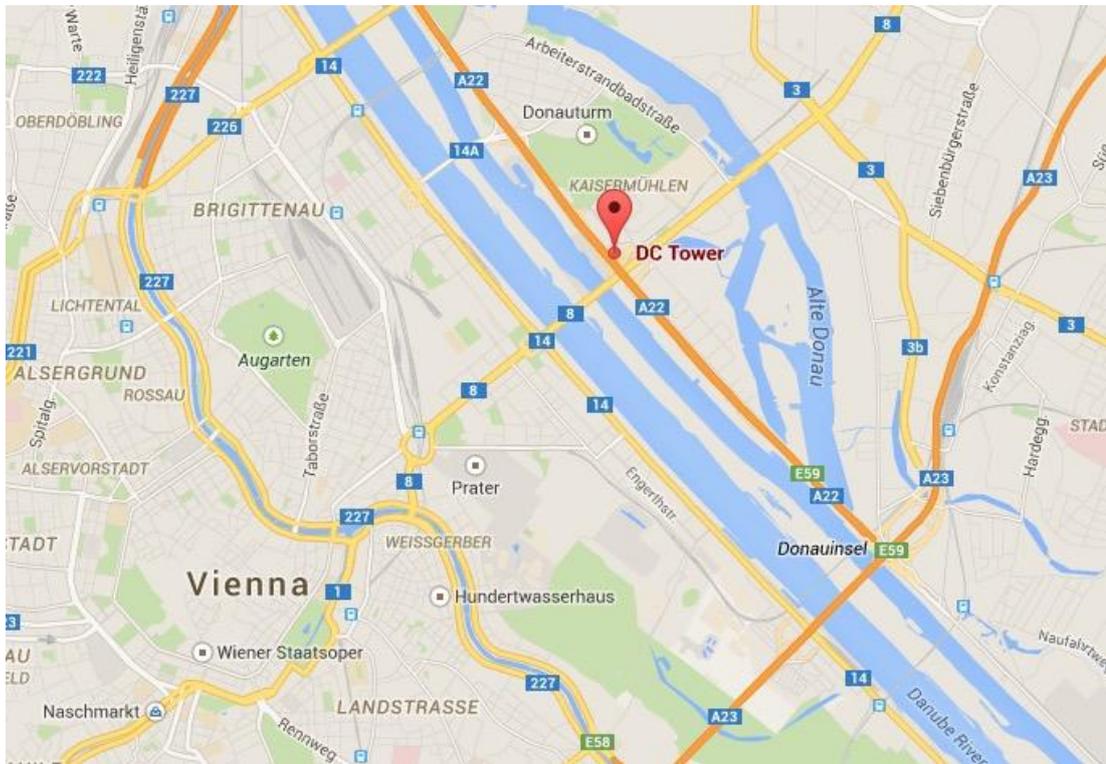


Abb. 7: Lage DC Tower 1

Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Standortes an den öffentlichen Verkehr kann vor allem durch den direkten Anschluss an die U-Bahn-Linie U1 als sehr gut bezeichnet werden. Zusätzlich gibt es vor Ort die Möglichkeit, die Autobuslinien 20A und 92A zu nutzen. Mit der U1 erreicht man das Stadtzentrum in etwa acht Minuten.

Der „DC Tower 1“ liegt direkt an der Auffahrt zur Reichsbrücke und zur Donauuferautobahn und besitzt einen direkten Anschluss an das Autobahnnetz (A22, A23). Dadurch ist der Flughafen Wien in nur etwa 20 Minuten per Auto zu erreichen.²⁹

²⁹ (www.viennadc.at: 02.01.2015)

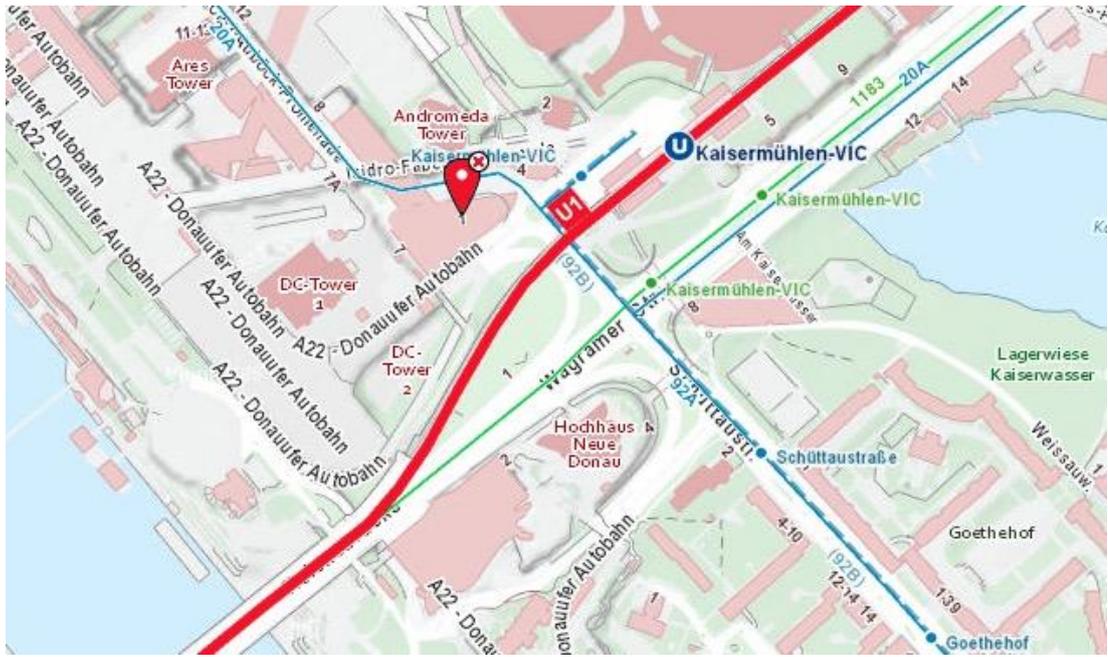


Abb. 8: Verkehrsanbindung DC Tower 1

Daten & Fakten

Bauzeit: 2010 – 2013

Nutzungen: Hotel, Büro, Wohnen (optional), Gewerbe (Restaurant, Bar, Fitness)

Gebäudehöhe: 250 Meter

Geschoße oberirdisch: 60

BGF oberirdisch: ca. 93.600 m²

Mietfläche: ca. 66.000 m²

Gewählter Nutzungsmix

Am Beispiel des „DC Tower“ bestätigen sich die zuvor in Tabelle 1 erlangten Erkenntnisse betreffend der Synergien zwischen den einzelnen Nutzungsarten. Der große Anteil an Büroflächen weist gute Synergien mit der Hotel- und der gewerblichen Nutzung auf, weshalb sich diese drei Nutzungsarten innerhalb des Projektes sehr gut ergänzen. Inwiefern frei finanzierte Wohnungen mit den restlichen Nutzungen in diesem bestimmten Projekt zusammenpassen, müssen letztendlich die Projektverantwortlichen entscheiden. Offenbar sind sich diese in dieser Frage jedoch auch noch nicht ganz einig, da die Umsetzung der Wohnungen bislang nur eine

Option darstellt und bis heute noch nicht offiziell beschlossen wurde, was wiederum auf gewisse Schwierigkeiten bei der Verwertbarkeit hindeuten könnte. Dies kann unter anderem daran liegen, dass der Standort vom Image her keinen traditionellen und hochwertigen Standort für eine Wohnnutzung darstellt, aufgrund der Kosten des Projektes jedoch relativ, für die Lage unübliche, hohe Quadratmeterpreise verlangt werden müssen. Diese können sich zwar durch Ausstattung und Grundrissqualität rechtfertigen, die Frage bleibt dennoch, ob sich ein ausreichend großer Interessentenkreis für hochwertiges und exklusives Wohnen an diesem Standort finden wird. Angemerkt werden muss, dass diese Erkenntnisse auf Annahmen beruhen und nicht mit tatsächlichen Fakten belegt werden können, da dies detailliertes Projektwissen erfordern würde, welches nur die Projektverantwortlichen besitzen können.

4.1.2. Millennium Tower

Der „Millennium Tower“ (Anm.: siehe Abb. 9) am Handelskai im 20. Wiener Gemeindebezirk war bis zur Fertigstellung des „DC Tower 1“ mit seinen 202 Metern das höchste Gebäude Österreichs. Er wurde im Jahr 1999 fertiggestellt und von den Architekten Gustav Peichl, Boris Podrecca und Rudolf F. Weber entworfen. Seine außergewöhnliche Form wird durch zwei miteinander verschränkte Zylinder gebildet welche eine komplett verglaste Außenfassade besitzen.³⁰

Der „Millennium Tower“, die direkt mit ihm verbundene „Millennium City“, das Einkaufszentrum, das Entertainment Center und die angeschlossenen Wohnungen bildeten zu ihrer Zeit das erste Town-in-Town Konzept Österreichs und stellten durch das Zusammenführen verschiedenster Nutzungsarten wie Büro, Wohnen und Gewerbe (Anm.: Einzelhandel, Entertainment) ein Vorzeigeprojekt für künftige Mixed-Use Developments dar. Im Jahr 2012 wurde außerdem noch ein Hotel auf fünf Etagen des „Millennium Tower“ eröffnet, wodurch der Nutzungsmix nochmals erweitert werden konnte.

Wie auch beim „DC Tower 1“ setzten die Projektverantwortlichen bereits im Jahr 1999 mit dem notwendigen Weitblick auf eine ökologische und nachhaltige

³⁰ (<http://de.wikipedia.org>; 03.01.2015)

Zertifizierung des „Millennium Towers“. Aufgrund seiner hohen Energie- und Flächeneffizienz wurde er von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) als Blue Building ausgezeichnet, womit er damals seiner Zeit voraus war und seinen Nutzern langfristig niedrige Betriebskosten sichern kann.³¹



Abb. 9: Millennium Tower

Infrastruktur

Durch seine gewerbeorientierte Ausrichtung in Kombination mit der „Millennium City“ deckt der „Millennium Tower“ an seinem Standort fast alle Bedürfnisse seiner Nutzer ab.

Von Einkaufsmöglichkeiten im projektinternen Shopping-Center über eine große Tiefgarage, ein Fitnesscenter, zahlreiche Restaurants bis hin zu einem großen Kinocenter findet sich alles direkt vor Ort. Die Donauinsel und der Prater mit ihren weitläufigen Grünflächen und Freizeit- sowie Sportangeboten sind in wenigen Minuten mittels öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto erreichbar. Auch die Erholungsgebiete des 19. Wiener Gemeindebezirkes (Anm.: Döbling) liegen nur einen Steinwurf entfernt.

³¹ (www.millenniumtower.at: 03.01.2015)

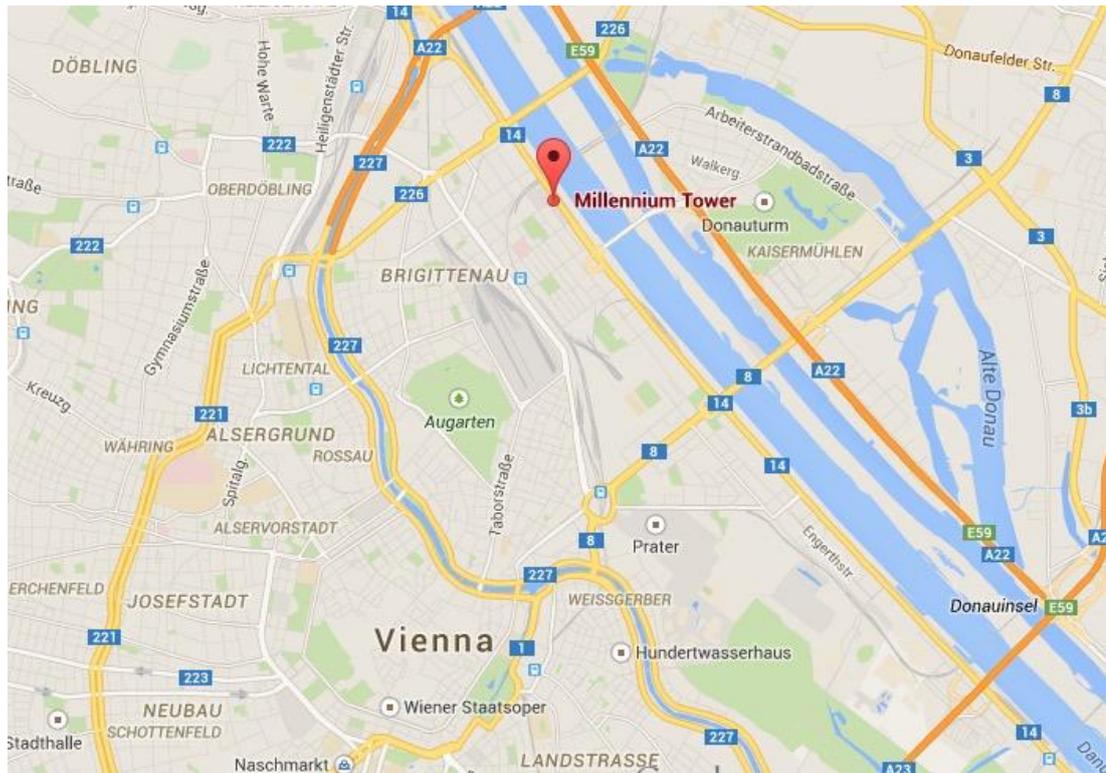


Abb. 10: Lage Millennium Tower

Verkehrsanbindung

Der „Millennium Tower“ verfügt über einen eigenen Bahnhof vor dem Haus, ebenso wie der „DC Tower“ über einen direkten Autobahnanschluss (A22, A23) und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hafen Wien, dem wichtigsten Logistikzentrum der Stadt. Auch ein eigener U-Bahn Anschluss an die Linie U6 sowie die Anbindung an diverse S-Bahn Linien (S1, S2, S3, S5, S6, S7, S9, S15 und S45) und die Autobuslinien 5A, 11A, 11B und 37A gewährleisten einen optimalen Zugang zum öffentlichen Nahverkehr.

Durch die hausinterne Parkgarage mit ca. 2.300 Stellplätzen, in der man bis zu drei Stunden gratis parken kann, ist auch der Individualverkehr sehr gut angeschlossen. So beträgt die geschätzte Fahrzeit ins Zentrum nur etwa elf Minuten, der Flughafen Wien ist in ca. 20 Minuten erreichbar.³²

³² (www.millenniumtower.at: 03.01.2015)

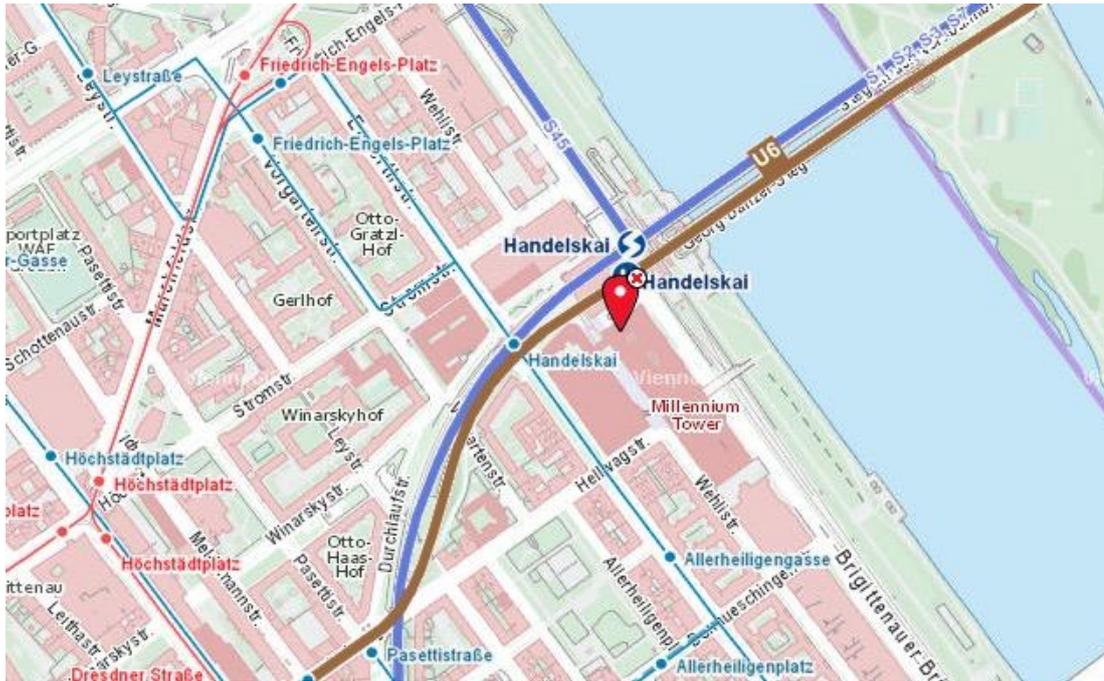


Abb. 11: Verkehrsanbindung Millennium Tower

Daten & Fakten

Bauzeit: 1997 – 1999

Nutzungen: Büro, Hotel, Wohnen, Gewerbe (Anm.: Einkaufszentrum, Kino, Fitness etc.)

Gebäudehöhe: 202 Meter

Geschoße oberirdisch: 50

Gesamtfläche: ca. 130.000 m²

Büroflächen: 43.000 m²

Shopping, Entertainment: ca. 50.000 m²

Gewählter Nutzungsmix

Ähnlich wie beim „DC Tower 1“ wurde offenbar auch beim „Millennium Tower“ bzw. bei der „Millennium City“ von den Projektentwicklern erkannt, dass die Nutzungsarten Büro, Gewerbe (Handel, Freizeit) und Hotel hohe Synergieeffekte bilden und sich gut ergänzen, wobei die Charakteristik des „Millennium Towers“

durch den hohen Anteil an Einkaufszentrums- und Entertainmentflächen im Gesamtprojekt doch eine deutlich andere ist.

Im Gegensatz zum „DC Tower 1“ waren beim „Millennium Tower“ jedoch keine hochwertigen Wohnungen im Turm selbst vorgesehen. Die errichteten 425 geförderten Mietwohnungen werden von vier Genossenschaften vermietet und verwaltet und befinden sich in eigens dafür errichteten vier Wohnobjekten auf der Projektliegenschaft. Dieses Modell des geförderten Wohnbaus wäre aufgrund der Errichtungskosten pro Quadratmeter im „Millennium Tower“ nicht umsetzbar gewesen.

Die Wohnungen wurden unter Berücksichtigung neuester ökologischer und baubiologischer Maßnahmen erbaut und so angeordnet, dass möglichst viele Mieter einen freien Blick auf die Donau haben. Insgesamt wurden etwa 29.000 m² geförderte Wohnfläche errichtet, ein Modell, das an dem Standort sicherlich besser verwertbar ist als hochpreisiger, frei finanzierter Wohnbau.³³

4.2. Forum Donaustadt

Als Referenzprojekt und damit auch Referenzstandort für den praktischen bzw. empirischen Teil dieser Masterthese wird, wie bereits zu Beginn erwähnt, das noch im Planungsstadium befindliche „Forum Donaustadt“ im Zentrum von Kagran im 22. Wiener Gemeindebezirk (Donaustadt) herangezogen, welches auf den folgenden Seiten nun ein wenig detaillierter beschrieben werden soll.

Das „Forum Donaustadt“ wird nördlich der Donau mitten in einem der am schnellsten aufstrebenden und wachsenden Bezirke Wiens entstehen und soll zu einer repräsentativen Adresse in einem neuen Stadtviertel werden.

Angedacht sind, ein architektonisch und konzeptionell anspruchsvolles städtebauliches Gesamtprojekt sowie ein neues Stadtquartier mit einem breiten Nutzungsmix aus hochwertigen Arbeitsplätzen, Wohnraum, Hotel, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten zu schaffen. Herzstück des neuen Ensembles wird der „Forum Tower“ (Anm.: Bauteil 1), ein modernes Büro- und Technologiehochhaus, das dank

³³ (www.millennium-city.at: 03.01.2015)

flexibler und effizienter Flächenstrukturen sowie zukunftsweisender Gebäudetechnik speziell auf die Bedürfnisse moderner Dienstleister und technologieaffiner Unternehmen ausgerichtet ist.

„Im Zusammenspiel mit der attraktiven öffentlichen Geschäftszone im Erdgeschoß, dem Wohnhochhaus und dem Hotel wird der Gedanke des antiken Forums als Versammlungsort modern interpretiert und es entsteht ein neues, zukunftsweisendes Zentrum an einem bedeutenden Knotenpunkt im Norden Wiens.“³⁴

Das Projekt befindet sich aktuell noch in der Planungsphase und wird gemeinsam von der Wirtschaftsagentur Wien als öffentlichem Partner (Anm.: 45% der Anteile) und einer privaten Immobilienentwicklungsgesellschaft (Anm.: 55% der Anteile) entwickelt. Der geplante Fertigstellungszeitpunkt des Projektes wird aus heutiger Sicht voraussichtlich im Jahr 2020 liegen.

Besonderheiten „Forum Donaustadt“:

- Zentraler, Citynaher Standort
- Schnellste Anbindung an Zentrum, Messe, Hauptbahnhof, Flughafen und Autobahnen
- Landmark an der Business-Achse City – Wien Nord (U1)
- Zukunftsweisendes städtebauliches architektonisches Konzept
- Optimaler Nutzungsmix zum Vorteil der Mieter
- Vorzertifizierung nach ÖGNI / DGNB

³⁴ (www.forum-donaustadt.at: 04.01.2015)



Abb. 12: Forum DonauStadt

Durch seine Grundstücksfläche von 15.000 m² und etwa 106.000 m² geplanter Bruttogeschossfläche über Niveau zählt das „Forum DonauStadt“ derzeit zu den wohl bedeutendsten städtebaulichen Großprojekten an Wiens zentraler Business-Entwicklungssachse entlang der U-Bahn-Linie U1.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Der Standort besticht besonders durch seine erstklassige Verkehrsanbindung – öffentlich wie individuell – und der geplanten wie bestehenden Infrastruktur. City-Center, Vienna International Center / UNO-City, Messe Wien, Stadtautobahnen, der Flughafen und Wiens attraktivste Erholungsgebiete sind in wenigen Minuten erreichbar. Direkt vor der Haustür warten das Donauzentrum, Wiens größtes Shopping- und Entertainmentcenter, sowie das Freizeitparadies Alte Donau auf die neuen Nutzer des „Forum DonauStadt“. Zahlreiche Parkmöglichkeiten in der Tiefgarage machen die Anreise auch für den Individualverkehr attraktiv. Das neue Wahrzeichen im Einzugsbereich von City-Center und Central Business District

Donau City vereint Business, Urbanität sowie Lebensqualität auf höchstem Niveau und soll als moderner Unternehmensstandort neue Maßstäbe in Wien setzen.³⁵

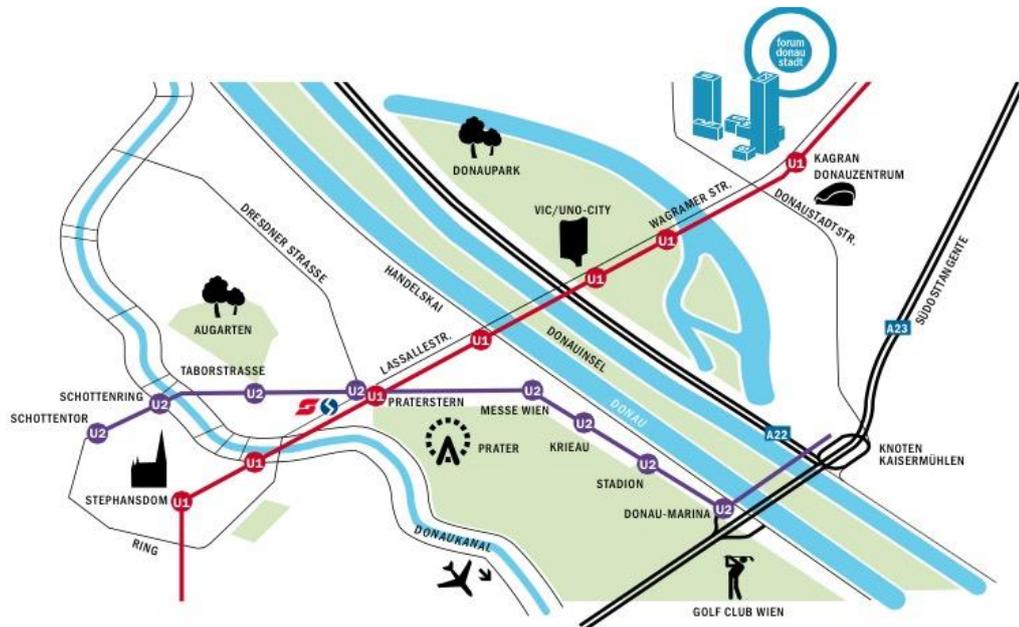


Abb. 13: Infrastruktur Forum Donaustadt

Anbindung ÖPNV:

- U1 Station Kagran direkt am Standort (zehn Minuten Fahrzeit ins Stadtzentrum)
- Straßenbahnlinie 26 (Richtung U2 und U6)
- Buslinien 26A, 27A, 93A, 94A sowie diverse Regionallinien
- Vienna Airport Line 1183 (Fahrzeit Flughafen ca. 40 Minuten)

Anbindung Individualverkehr:

- Donauuferautobahn A22
- Süd-Ost-Tangente A23
- A4 Ostautobahn, A2 Südautobahn, S1
- diverse Bundesstraßen

³⁵ (www.forum-donaustadt.at; 04.01.2015)

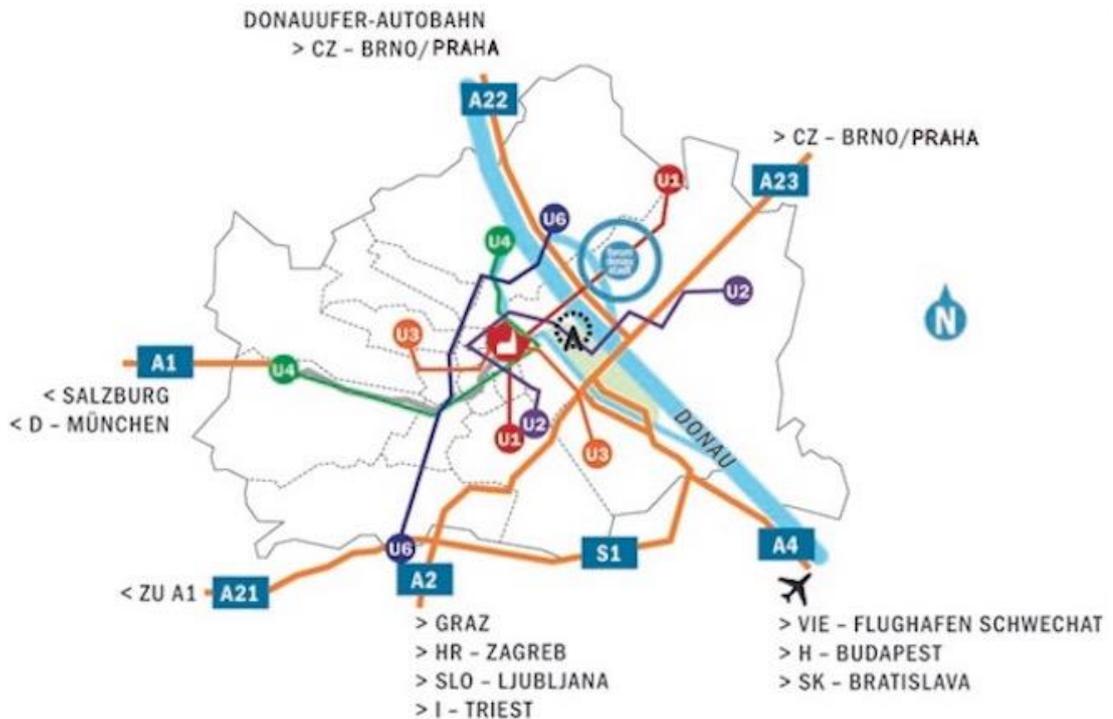


Abb. 14: Verkehrsanbindung Forum Donaustadt

Daten & Fakten

- sechs Bauteile bilden einen einzigartigen urbanen Nutzungsmix
- Etwa 106.000 m² oberirdische Bruttogeschossfläche
- Ca. 20.000 m² hochwertige Büroflächen in den drei Büro-„Flachbauten“
- Ca. 180 Hotelzimmer im „Forum Hotel“
- Ca. 200 frei finanzierte Wohnungen
- Etwa 480 Parkplätze für Bewohner, Mitarbeiter und Gäste in der Tiefgarage
- Ca. 580 Fahrradabstellplätze mit bester Anbindung an das Radwegenetz
- 3.000 neue Arbeitsplätze
- 100% vorzertifiziert – Gebäude und Stadtquartier werden nach dem höchsten Standard der Nachhaltigkeitslabels ÖGNI / DGNB zertifiziert³⁶

³⁶ (www.forum-donaustadt.at; 04.01.2015)

Geplanter Nutzungsmix:

Bauteil	Nutzung	NFL ³⁷ / Zimmer / Stellplätze
Bauteil 1	Büro & Gastronomie	Ca. 35.000 m ²
Bauteil 2	Büro & Einzelhandel	Ca. 11.000 m ²
Bauteil 3	Büro & Einzelhandel	Ca. 5.000 m ²
Bauteil 4	Büro & Gastronomie	Ca. 4.500 m ²
Bauteil 5	Hotel & Gastronomie	Ca. 180 Zimmer
Bauteil 6	Wohnen & Einzelhandel	Ca. 18.000 m ²
Bauteil 8	Tiefgarage	Ca. 480 Stellplätze

Tab. 2: Nutzungsarten Forum Donaustadt

Große Teile der Erdgeschoßflächen der einzelnen Bauteile sollen, neben den eigentlichen Gebäudenutzungen, für gewerbliche Zwecke in Form von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt werden. Um eine Konkurrenzsituation zum benachbarten Donauzentrum zu vermeiden, sollen dabei jedoch nur Bedürfnisse des täglichen Bedarfs der Nutzer bzw. Mieter befriedigt werden. So ist beispielsweise angedacht, einen großen Lebensmittelmarkt, eine Trafik, eine kleine Bankfiliale, eine Apotheke, einen Bäcker sowie das eine oder andere Restaurant in das Projekt zu integrieren.

Wie in den vorangegangenen beiden Beispielen (Anm.: „DC Tower 1“ und „Millennium Tower“) wurde auch bereits beim „Forum Donaustadt“ zu einem sehr frühen Zeitpunkt überlegt, welche Nutzungsarten hohe Synergien untereinander aufweisen und versucht, diese Überlegungen bereits in das Stadtentwicklungskonzept für den Standort zu integrieren. Daher war der derzeit vorhandene Nutzungsmix auch Teil des städtebaulichen Wettbewerbs, welcher wiederum die Grundlage für die derzeit vorliegende Planung gebildet hat.

Nichtsdestotrotz sollen dieser Standort und der geplante Nutzungsmix im weiteren Verlauf dieser Masterthese genauer untersucht werden. Es soll festgestellt werden, welche der untersuchten Nutzungsarten für den Standort am geeignetsten wären und

³⁷ NFL = Nutzfläche

ob es möglich ist, zum heutigen Zeitpunkt bereits den „optimalen“ Nutzungsmix für das Projekt „Forum Donaustadt“ zu definieren.

5. Empirische Erhebung

Im folgenden Kapitel sollen die vom Autor durchgeführten empirischen Untersuchungen und deren Ergebnisse beschrieben werden.

Zunächst werden hierbei die einzelnen Standortfaktoren für die im Referenzprojekt in Frage kommenden Nutzungsarten ausgewählt und je nach ihrer Bedeutung gewichtet, um diese anschließend einer Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix zuzuführen. Anhand einer abschließenden standortbezogenen Bewertung der einzelnen Faktoren ergibt sich letztlich je Nutzungsart eine Gesamtpunktezahl, welche in Relation zur maximal erreichbaren Punktezahl einen prozentualen Erfüllungsgrad für den untersuchten Standort ergibt. Dieser Erfüllungsgrad wird schließlich mit den Erfüllungsgraden der übrigen geprüften Nutzungsarten verglichen, um so die geeignetste Nutzung für den untersuchten Standort determinieren zu können.

5.1. Grundüberlegungen und Vorgehensweise

Bevor die geeignetsten Nutzungsarten bzw. der geeignetste Nutzungsmix für den Projektstandort mittels Nutzwertanalyse bzw. Matrix ermittelt werden können, ist es notwendig, zunächst die einzelnen Standortfaktoren, auf deren Basis die weiteren Untersuchungen stattfinden werden, herauszufiltern.

Wichtig dabei ist, sich auf die essentiellen und für die einzelnen Nutzungsarten entscheidenden Faktoren zu konzentrieren, um die Übersichtlichkeit der Untersuchungen zu bewahren und eine gute Vergleichbarkeit zu erhalten. Anschließend müssen die einzelnen Faktoren für jede Nutzungsart gewichtet und der untersuchte Standort für jeden Faktor einer Bewertung zugeführt werden, um am Ende je Nutzungsart eine vergleichbare Punkteanzahl zu erhalten und schließlich zu einer Reihung der Eignung der einzelnen Nutzungen am Projektstandort zu gelangen.

Wie bereits bei Punkt 2 beschrieben sind die im Rahmen dieser Untersuchungen für das vorliegende Referenzprojekt „Forum Donaustadt“ (siehe Punkt 4.2) herangezogenen und in Frage kommenden Nutzungsarten folgende:

- Wohnen
- Büro
- Hotel
- Einzelhandel / Gastronomie

5.2. Auswahl Standortfaktoren

Um den Auswahlprozess der Standortfaktoren nicht zu langwierig zu gestalten und ein wenig zu vereinfachen, werden sich die empirischen Erhebungen auf die vorhandene Fachliteratur und selbst vorgenommene Einschätzungen und Gewichtungen beschränken. Doch wie schon bei Punkt 4.2. erläutert, gäbe es bei Bedarf nach einem „objektiveren“ Ergebnis zusätzlich die Möglichkeit, die einzelnen Faktoren zum Beispiel von mehreren unabhängigen Experten auswählen und gewichten zu lassen und anschließend die Mittelwerte der Summe aller Gewichtungen für die Berechnung der Ergebnisse heranzuziehen.

Allerdings besteht bei dieser Vorgehensweise die Problematik, dass es aus Sicht des Autors in Österreich nicht genügend Experten auf dem speziellen Gebiet der Markt- und Standortanalyse gibt, um eine statistisch relevante Menge an Meinungen und Aussagen erreichen zu können, weshalb sich der Autor dazu entschieden hat, die aus seiner Sicht wichtigsten harten und weichen Faktoren je Nutzungsart selbst auszuwählen und anschließend je Wichtigkeit für die einzelnen Nutzungen zu gewichten.

5.2.1. Standortfaktoren Büro

In der verwendeten Literatur werden die folgenden Standortfaktoren für die Nutzung „Büro“ genannt, aus welchen der Autor in einem nächsten Schritt die aus seiner Sicht wichtigsten Faktoren auswählen und gewichten wird.

Quelle 1: Schneider / Völker³⁸

Bei Schneider / Völker werden die Standortfaktoren Büro in hochwertige Nutzungen und Backoffice-Bereiche aufgeteilt. Da im „Forum Donaustadt“ beides denkbar ist, wurde diese Unterteilung für diese Arbeit aufgehoben und in einer Kategorie zusammengefasst. Als wichtigste Faktoren werden genannt:

- Infrastrukturelles Umfeld (Einzelhandel, Gastronomie)
- Positives Image des Standorts
- ÖPNV-Anbindung
- Individualverkehrsanbindung
- Ausreichende Parkplätze
- Nähe zu Arbeitskräften

Quelle 2: Ertle-Straub³⁹

- Erreichbarkeit Individualverkehr
- Erreichbarkeit ÖPNV
- Fußläufige Erreichbarkeit
- Parkmöglichkeiten
- Mietpreis
- Größe und Qualität der Büroflächen
- Standortimage, Repräsentativität
- Kundennähe
- Konkurrenznähe

Quelle 3: Harlfinger⁴⁰

Harte Faktoren:

³⁸ (Schneider & Völker 2012: 93)

³⁹ (Ertle-Straub 2002: 36)

⁴⁰ (Harlfinger 2006: 73)

- Erreichbarkeit Individualverkehr
- Erreichbarkeit ÖPNV
- Überregionale Verkehrsanbindung
- Dienstleistungseinrichtungen
- Attraktive Nachbarobjekte

Weiche Faktoren:

- „Adresse“ des Standorts
- Image des Objektes
- Neuvermietungen im Umfeld
- Bekanntheitsgrad

Der Autor stuft somit zusammenfassend folgende Faktoren für den Bereich „Büro“ als essentiell ein und fügt diesen eine auf eigenen Einschätzungen beruhende Gewichtung hinzu:

Standortfaktoren Büro	Gewichtung (1 – 10)
HARTE FAKTOREN:	
ÖPNV-Anbindung	8
Individualverkehrsanbindung	6
Infrastruktur (Nahversorger, Gastronomie)	7
Parkmöglichkeiten	6
Nähe zu Arbeitskräften	6
WEICHE FAKTOREN:	
Image des Standorts	7
Image des Objektes	7
Sichtbarkeit Projekt	3
Neuvermietungen im Umfeld	6
Bekanntheitsgrad	5

Tab. 3: Standortfaktoren Büro

5.2.2. Standortfaktoren Wohnen

Folgende Standortfaktoren werden in der gewählten Literatur zur Nutzung „Wohnen“ genannt.

Quelle 1: Schneider / Völker⁴¹

- Gute ÖPNV Anbindung
- Gute Nahversorgung in fußläufiger Nähe
- Gute Erreichbarkeit Schule / Kindergarten
- Ausreichende Parkplätze

Quelle 2: QM Immobilien⁴²

- Hoher Freizeitwert der Stadt (kulturelles und sportliches Angebot)
- Naherholungsgebiete zu Fuß oder mit Fahrrad erreichbar
- Anbindung ÖPNV
- Anbindung Individualverkehr (z. B. Autobahnanschluss)
- Nähe zu internationalem Flughafen (max. 45 Minuten)
- Vorhandene Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten)
- Gute Wohngegend (keine Industrie, Grünzonen, keine Kriminalität etc.)
- Positives Erscheinungsbild des Gebäudes
- Aussicht

Quelle 3: Wohnungswirtschaft aktuell⁴³

- Anbindung ÖPNV
- Anbindung Individualverkehr
- Parkmöglichkeiten

⁴¹ (Schneider & Völker 2012: 93)

⁴² (www.qmimmobilien.de: 15.01.2015)

⁴³ (www.wohnungswirtschaft-aktuell.de: 15.01.2015)

- Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen
- Vorhandene Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Dienstleistungen, Nahversorger)
- Freizeit- und Kulturangebot
- Soziales Umfeld (Nachbarschaft)
- Sicherheit
- Sauberkeit
- Nähe zu Naherholungsgebieten
- Kinderspielmöglichkeiten
- Image des Wohngebietes

Der Autor stuft somit zusammenfassend folgende Faktoren für den Bereich „Wohnen“ als essentiell ein und fügt diesen eine auf eigenen Einschätzungen beruhende Gewichtung hinzu:

Standortfaktoren Wohnen	Gewichtung (1 – 10)
HARTE FAKTOREN:	
ÖPNV-Anbindung	7
Gute Nahversorgung fußläufig	10
Parkmöglichkeiten	8
Nähe zu Schule, Kindergarten	8
Kinderspielmöglichkeiten	8
WEICHE FAKTOREN:	
Image des Wohngebietes	7
Soziales Umfeld (Nachbarschaft)	8
Freizeit- und Kulturangebot	8
Sauberkeit	9
Sicherheit	10

Tab. 4: Standortfaktoren Wohnen

5.2.3. Standortfaktoren Hotel

Für den Bereich „Hotel“ konnten im Zuge der Rechercharbeiten die nachfolgenden Standortfaktoren evaluiert werden.

Quelle 1: Schneider / Völker⁴⁴

Für die Kategorie „Tagungshotels“, in welche das geplante Hotelprojekt im „Forum Donaustadt“ (Anm.: Kategorie 3-4 Sterne) eingestuft wird, nennen Schneider und Völker die nachfolgenden wichtigen Standortfaktoren:

- Gute Individualverkehrsanbindung
- Ausreichendes Einzugsgebiet
- Nähe zum Flughafen

Quelle 2: MRP Consulting⁴⁵

- Angebots- und Nachfragesituation am Standort
- Konkurrenzsituation
- Sichtbarkeit Grundstück
- Vorhandene Infrastruktur
- Parkmöglichkeiten
- Frequenz der Lage
- Erreichbarkeit (Anbindung IV und ÖPNV)
- Nutzung umliegender Gebäude
- Qualität Umgebung (Straßen, Grünflächen, Gebäude)
- Immissionen (Lärm, Schmutz, Abgase)

⁴⁴ (Schneider & Völker 2012: 93)

⁴⁵ (MRP Consulting 2014)

Quelle 3: PKF Hotelexperts⁴⁶

- Sichtbarkeit
- Erreichbarkeit mit PKW
- Erreichbarkeit ÖPNV
- Verkehrserschließung allgemein
- Image
- Ausblick vom Projektgrundstück
- Qualität / Ansehnlichkeit der umliegenden Bebauung
- Umweltsituation
- Sicherheit
- Sauberkeit
- Touristische Attraktivität
- Shoppingangebot Umfeld
- Gastronomisches Angebot Umfeld
- Entertainmentangebot Umfeld

Der Autor stuft somit zusammenfassend folgende Faktoren für den Bereich „Hotel“ als essentiell ein und fügt diesen eine auf eigenen Einschätzungen beruhende Gewichtung hinzu:

⁴⁶ (PKF Hotelexperts 2013)

Standortfaktoren Hotel	Gewichtung (1 – 10)
HARTE FAKTOREN:	
ÖPNV-Anbindung	9
Anbindung IV	8
Konkurrenzsituation	7
Vorhandene Infrastruktur (Gastronomie, Shopping etc.)	7
Nutzung umliegender Gebäude	8
WEICHE FAKTOREN:	
Image des Standortes	8
Qualität Umgebung	8
Sauberkeit, Immissionen	4
Sicherheit	7
Sichtbarkeit Grundstück	9

Tab. 5: Standortfaktoren Hotel

5.2.4. Standortfaktoren Einzelhandel / Gastronomie

Die im Rahmen der durch den Autor vorgenommenen Literaturrecherche erhobenen Standortfaktoren für die Nutzungsart „Einzelhandel / Gastronomie“ sind folgende.

Quelle 1: Schneider / Völker⁴⁷

Die Nutzungsart „Einzelhandel“ wird bei Schneider und Völker in die Unterkategorien Innerstädtischer Handel, Stadtteillagen und „Grüne Wiese“ aufgeteilt. Bezogen auf das „Forum Donaustadt“ werden daher die Faktoren für Einzelhandel in Stadtteillagen herangezogen.

- Nähe zu Wohngebieten
- Gute Erreichbarkeit ÖPNV
- Gute Erreichbarkeit Individualverkehr
- Ausreichende Parkplätze
- Nähe zu ergänzenden Handelseinrichtungen

⁴⁷ (Schneider & Völker 2012: 93)

- Gute Sichtenbindung

Quelle 2: Standort + Markt (Mikrostandort)⁴⁸

Standortumfeld:

- Nutzungsstruktur
- Dichte Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Synergiepotential
- Nutzungsstörungen
- Optik des Umfelds
- Lage zu maßgeblichen Beziehungspunkten

Image:

- Image Standort
- Image Stadtteil

Sichtbarkeit:

- Werbsichtenbindung
- Werbewirksamkeit des Grundstücks

Erreichbarkeit – fließender Verkehr:

- PKW-Erreichbarkeit
- ÖPNV-Erreichbarkeit
- Erreichbarkeit zu Fuß / Rad
- Immissionen / Emissionen

Erreichbarkeit – ruhender Verkehr:

- Stellplatzkapazität
- Stellplatzverfügbarkeit
- Vergebühung

⁴⁸ (Standort + Markt 2014)

Frequenz:

- PKW-Frequenz
- Passanten-Frequenz
- Art der Frequenz

Grundstück:

- Größe, Topographie, Zuschnitt
- Erweiterungsmöglichkeiten

Der Autor stuft somit zusammenfassend folgende Faktoren für den Bereich „Einzelhandel / Gastronomie“ als essentiell ein und fügt diesen eine auf eigenen Einschätzungen beruhende Gewichtung hinzu:

Standortfaktoren Einzelhandel / Gastronomie	Gewichtung (1 – 10)
HARTE FAKTOREN:	
Erreichbarkeit ÖPNV	8
Erreichbarkeit IV	8
Nähe zu ergänzenden Handelseinrichtungen (Synergien)	6
Nutzungsstruktur am Standort	8
Frequenz der Lage (PKW, Passanten)	9
WEICHE FAKTOREN:	
Image des Standortes	8
Optik des Umfelds	8
Immissionen / Emissionen	3
Sicherheit	5
Sichtbarkeit Grundstück	9

Tab. 6: Standortfaktoren Einzelhandel / Gastronomie

5.3. Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix

Für die Bewertung der einzelnen Nutzungsarten am untersuchten Standort führt der Autor die unter Punkt 5.2 ausgewählten Standortfaktoren in einer kumulierten Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix zusammen. Um ein vergleichbares Ergebnis zu erhalten, wird für jede Nutzung dieselbe Auswahl an Faktoren herangezogen und

anschließend durch den Autor für den untersuchten Standort auf einer Skala von 1 – 5, wobei „1“ die schwächste und „5“ die stärkste Bewertung darstellt, bewertet. Da diese Bewertung standort- und nicht nutzungsbezogen ist, bleibt sie für alle vier untersuchten Nutzungsarten gleich.

Anschließend werden durch den Autor die einzelnen Standortfaktoren für jede Nutzungsart einer Gewichtung zugeführt. Durch Multiplikation der einzelnen Gewichtungen mit den jeweiligen Bewertungen ergibt sich für jede Nutzungsart eine Gesamtpunktezah (Anm.: Summe), welche anschließend als Prozentsatz der maximal erreichbaren Punktezah ausgewiesen werden kann. Die maximal erreichbare Punktezah wird durch Multiplikation der gewählten Gewichtung mit der maximal möglichen Bewertung (Anm.: „5“) errechnet.

Mit dieser Variante der Nutzwertanalyse wird also der Erfüllungsgrad der gewählten Standortfaktoren errechnet und kann aufgrund der Konstanz der festgelegten Faktoren und deren Bewertung gut mit dem Erfüllungsgrad der anderen untersuchten Nutzungsarten für den Standort verglichen werden. Somit ist es möglich, die geeignetste Nutzungsart für den untersuchten Standort zu bestimmen.

Gemäß den vom Autor vorgenommenen Einschätzungen der Gewichtung (Anm.: „Gew.“) und Bewertung (Anm.: „Bew.“) der einzelnen Standortfaktoren ergeben sich somit für die an dem Standort untersuchten Nutzungsklassen folgende Ergebnisse. Um eine bessere Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Ergebnisse sicherzustellen, wurde vom Autor je Nutzungsart eine separate Matrix erstellt. Es wäre auch möglich, sämtliche Ergebnisse in einer einzelnen Matrix darzustellen, was jedoch aufgrund der Größe erhebliche Nachteile für die Darstellbarkeit nach sich ziehen würde. Die Eingabefelder sind in hellem Grau eingefärbt. Die Bewertung bleibt aufgrund ihrer Standortbezogenheit für jede Nutzungsart gleich, die Spalten „Optimum“ (Anm.: „Opt.“) und Summe werden automatisch berechnet.

BÜRO	GEW. (1-10)	BEW. (1-5)	OPT.	Σ
HARTE FAKTOREN				
Erreichbarkeit ÖPNV	8	5	40	40
Erreichbarkeit IV	6	5	30	30
Parkmöglichkeiten	6	4	30	24
Infrastruktur (Nahversorger, Gastronomie)	7	5	35	35
Nähe zu Schulen, Kindergärten	2	4	10	8
Kinderspielmöglichkeiten	0	4	0	0
Frequenz der Lage (PKW, Passanten)	0	3	0	0
Nutzungsstruktur am Standort	5	4	25	20
Nähe zu ergänzenden Einrichtungen (Synergien)	3	4	15	12
Nähe zu Arbeitskräften	6	4	30	24
WEICHE FAKTOREN				
Image des Standortes	7	3	35	21
Image des Objektes	7	4	35	28
Optik des Umfelds	5	2	25	10
Immissionen / Emissionen	3	4	15	12
Sicherheit	5	5	25	25
Sichtbarkeit Grundstück	3	2	15	6
Soziales Umfeld (Nachbarschaft)	3	3	15	9
Bekanntheitsgrad	5	3	25	15
Freizeit- und Kulturangebot	0	3	0	0
SUMME			405	319
ANTEIL AM OPTIMUM (ERFÜLLUNGSGRAD)				79%

Tab. 7: Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix Büro

WOHNEN	GEW. (1-10)	BEW. (1-5)	OPT.	Σ
HARTE FAKTOREN				
Erreichbarkeit ÖPNV	7	5	35	35
Erreichbarkeit IV	6	5	30	30
Parkmöglichkeiten	8	4	40	32
Infrastruktur (Nahversorger, Gastronomie)	10	5	50	50
Nähe zu Schulen, Kindergärten	8	4	40	32
Kinderspielmöglichkeiten	8	4	40	32
Frequenz der Lage (PKW, Passanten)	0	3	0	0
Nutzungsstruktur am Standort	5	4	25	20
Nähe zu ergänzenden Einrichtungen (Synergien)	0	4	0	0
Nähe zu Arbeitskräften	0	4	0	0
WEICHE FAKTOREN				
Image des Standortes	7	3	35	21
Image des Objektes	7	4	35	28
Optik des Umfelds	7	2	35	14
Immissionen / Emissionen	9	4	45	36
Sicherheit	10	5	50	50
Sichtbarkeit Grundstück	0	2	0	0
Soziales Umfeld (Nachbarschaft)	8	3	40	24
Bekanntheitsgrad	2	3	10	6
Freizeit- und Kulturangebot	8	3	40	24
SUMME			550	434
ANTEIL AM OPTIMUM (ERFÜLLUNGSGRAD)				79%

Tab. 8: Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix Wohnen

HOTEL	GEW. (1-10)	BEW. (1-5)	OPT.	Σ
HARTE FAKTOREN				
Erreichbarkeit ÖPNV	9	5	45	45
Erreichbarkeit IV	8	5	40	40
Parkmöglichkeiten	8	4	40	32
Infrastruktur (Nahversorger, Gastronomie)	7	5	35	35
Nähe zu Schulen, Kindergärten	0	4	0	0
Kinderspielmöglichkeiten	0	4	0	0
Frequenz der Lage (PKW, Passanten)	9	3	45	27
Nutzungsstruktur am Standort	8	4	40	32
Nähe zu ergänzenden Einrichtungen (Synergien)	8	4	40	32
Nähe zu Arbeitskräften	5	4	25	20
WEICHE FAKTOREN				
Image des Standortes	8	3	40	24
Image des Objektes	8	4	40	32
Optik des Umfelds	8	2	40	16
Immissionen / Emissionen	4	4	20	16
Sicherheit	7	5	35	35
Sichtbarkeit Grundstück	9	2	45	18
Soziales Umfeld (Nachbarschaft)	3	3	15	9
Bekanntheitsgrad	7	3	35	21
Freizeit- und Kulturangebot	8	3	40	24
SUMME			620	458
ANTEIL AM OPTIMUM (ERFÜLLUNGSGRAD)				74%

Tab. 9: Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix Hotel

EINZELHANDEL / GASTRONOMIE	GEW. (1-10)	BEW. (1-5)	OPT.	Σ
HARTE FAKTOREN				
Erreichbarkeit ÖPNV	8	5	40	40
Erreichbarkeit IV	8	5	40	40
Parkmöglichkeiten	6	4	30	24
Infrastruktur (Nahversorger, Gastronomie)	7	5	35	35
Nähe zu Schulen, Kindergärten	0	4	0	0
Kinderspielmöglichkeiten	0	4	0	0
Frequenz der Lage (PKW, Passanten)	9	3	45	27
Nutzungsstruktur am Standort	8	4	40	32
Nähe zu ergänzenden Einrichtungen (Synergien)	6	4	30	24
Nähe zu Arbeitskräften	5	4	25	20
WEICHE FAKTOREN				
Image des Standortes	8	3	40	24
Image des Objektes	8	4	40	32
Optik des Umfelds	8	2	40	16
Immissionen / Emissionen	3	4	15	12
Sicherheit	5	5	25	25
Sichtbarkeit Grundstück	9	2	45	18
Soziales Umfeld (Nachbarschaft)	2	3	10	6
Bekanntheitsgrad	7	3	35	21
Freizeit- und Kulturangebot	0	3	0	0
SUMME			535	396
ANTEIL AM OPTIMUM (ERFÜLLUNGSGRAD)				74%

Tab. 10: Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix Einzelhandel / Gewerbe

Wie man in folgender kompakter Darstellung der Ergebnisse (Anm.: Übersicht Erfüllungsgrade) für die einzelnen Nutzungsarten erkennen kann, sind die Unterschiede nicht allzu groß, alle Nutzungen erreichen einen relativ hohen Erfüllungsgrad und scheinen damit prinzipiell für den Standort geeignet zu sein.

NUTZUNGSART	ERFÜLLUNGSGRAD
BÜRO	79%
WOHNEN	79%
HOTEL	74%
EINZELHANDEL / GASTRONOMIE	74%

Tab. 11: Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix Übersicht Erfüllungsgrade

Es ist schwierig, anhand der Ergebnisse eine klare Tendenz für oder wider eine bestimmte Nutzungsart zu erkennen. Die Nutzungen „Büro“ und „Wohnen“ dürften ein wenig besser für den untersuchten Standort geeignet sein als „Hotel“ und „Einzelhandel / Gastronomie“, wobei die Unterschiede im Erfüllungsgrad sehr gering sind und auch anhand der Individualität der Methode erklärt werden könnten.

Sowohl die Auswahl der einzelnen Standortfaktoren als auch deren Gewichtung und Bewertung wurden vom Autor selbst durchgeführt. Dies deshalb, da es keine „allgemein gültigen“ Kriterien gibt, welche die wichtigsten harten und weichen Standortfaktoren je Nutzungsart nennen oder ein prinzipiell anwendbares Gewichtungsschema dieser Faktoren vorschlagen. Die Methode der Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix wird immer von individuellen Einschätzungen, Erfahrungen und Ansichten geprägt sein und daher je nach Bewerter jedes Mal ein anderes Ergebnis hervorbringen. Sie gibt dem Bewerter jedoch eine Tendenz und ein Gefühl in Form einer Punktezahl oder in diesem Fall eines Erfüllungsgrades, welche ihn bei der Suche nach der idealen Nutzung bzw. dem idealen Nutzungsmix unterstützen kann.

5.4. Renditeüberlegungen und deren Auswirkungen auf die Ergebnisse der Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix

Nachdem jedoch kein vernünftig und wirtschaftlich verantwortlich handelnder Projektentwickler einer großen Mixed-Use Immobilie die endgültige Entscheidung über den Nutzungsmix rein auf einer durchgeführten Nutzwertanalyse bzw. Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix begründen wird, muss ergänzend auch der ökonomische, renditebasierte und risikobezogene (Investitionsrisiko) Bewertungsaspekt der unterschiedlichen Nutzungen in Betracht gezogen werden.

Die Frage, die es hierbei zu durchleuchten gilt, ist, ob die Ergebnisse eine Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix tatsächlich einen ausschlaggebenden Einfluss auf den gewählten Nutzungsmix einer Projektentwicklung haben, oder ob ein Entwickler bzw. Investor die Entscheidung pro oder contra eine Nutzungsart ohnehin anhand der Abwägung von Investitionsrisiko und Renditeaussichten treffen wird.

Um bezüglich wichtiger ökonomischer Kennzahlen und der aktuellen Marktlage für die gewählten Nutzungsarten eine Größenordnung und ein Gefühl zu erhalten, hat der Autor letztgültige Marktberichte renommierter Immobilienunternehmen herangezogen. Die Entscheidung für oder gegen eine bestimmte Nutzung wird aus wirtschaftlicher Sicht neben der erzielbaren Rendite auch immer entscheidend von der erwarteten Marktlage zum Verwertungszeitpunkt und damit vom Verwertungsrisiko abhängig sein. Deshalb ist diese Komponente jedenfalls auch in die Entscheidung für einen festzulegenden Nutzungsmix einzubeziehen.

Im Folgenden sollen die Marktberichte der einzelnen Segmente und deren wichtigste Aussagen kurz erläutert und zusammengefasst werden.

5.4.1. Der Büromarkt in Wien

Laut Büromarktbericht Wien Herbst 2014 von EHL Immobilien ist die Vermietungsleistung von Büroflächen im Jahr 2014 gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen und liegt bei ca. 250.000 m². Auch die Neuflächenproduktion ist im vergangenen Jahr deutlich gesunken. Die Durchschnitts- und Spitzenmieten zeigen sich am Wiener Büromarkt weiterhin stabil.

Im qualitativ hochwertigen Segment ist die Nachfrage jedoch leicht gestiegen, weshalb davon ausgegangen wird, dass ein hoher Ausstattungsstandard und das Image des gewählten Standortes sowie eine nachhaltige Errichtung der Büroflächen (Stichwort Betriebskostensparnis) für potentielle Mieter im Vergleich zum reinen Mietpreis immer mehr an Relevanz gewinnen. Auch eine gute Verkehrsanbindung sowie eine gehobene Infrastruktur gewinnen immer mehr an Bedeutung.

Aufgrund der stetig sinkenden Neuflächenproduktion kommt es zu einer Angebotsverknappung im Erstbezug, weshalb hochwertig errichteten und nachhaltig geplanten Büroobjekten mit guter Verkehrsanbindung in den nächsten Jahren gute Verwertungschancen bescheinigt werden.

Für den untersuchten Standort des „Forum Donaustadt“ werden steigende Mieten und ein steigendes Angebot gepaart mit einer stabilen Nachfragesituation erwartet.

Am Immobilieninvestmentmarkt konnte das umgesetzte Volumen im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden. Hier wird von Seiten der EHL von einer Steigerung von 20% ausgegangen. Das knappe Angebot im Core-Bereich (hochwertiges Segment) hat natürlich auch seine Auswirkungen auf die Spitzenrenditen, welche im Büroimmobiliensektor nur noch bei etwa 5% liegen, Tendenz sinkend.⁴⁹

Spitzenrenditen Büroimmobilien im europäischen Vergleich

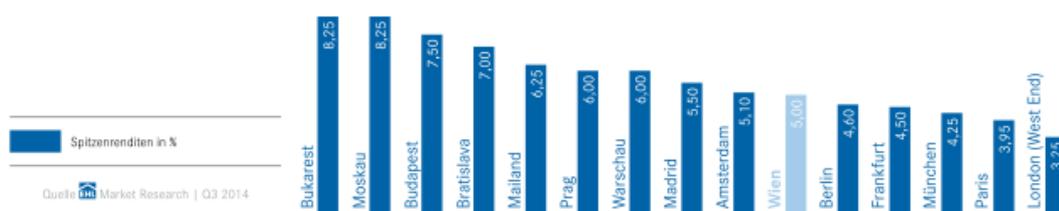


Abb. 15: Spitzenrenditen Büroimmobilien im europäischen Vergleich

⁴⁹ (EHL: Büromarktbericht Wien Herbst 2014)

5.4.2. Der Wohnungsmarkt in Wien

Der Wohnungsmarktbericht der BUWOG Group gemeinsam mit EHL Immobilien für das Jahr 2015 prognostiziert ein weiterhin konstantes Bevölkerungswachstum, sodass in 15 Jahren knapp 2 Millionen Menschen in der Bundeshauptstadt leben werden. Bis zum Jahr 2075 soll die Bevölkerungszahl in Wien sogar auf knapp 2,3 Millionen Einwohner anwachsen, wobei gleichzeitig auch die Lebenserwartung weiterhin steigen wird.

Wien ist zwar weiterhin überwiegend ein Mietermarkt, etwa 75% aller Wohnungen sind Mietwohnungen, wobei doch eine konstante, wenn auch eher geringe Steigerung der Eigentumswohnungen erkennbar ist. Derzeit sind etwa 12,5% aller Hauptwohnsitzwohnungen in Wien Eigentumswohnungen.

Die Donaustadt, Wiens 22. Bezirk, in welchem sich auch die untersuchte Projektliegenschaft befindet, ist flächenmäßig der größte und bezogen auf die Einwohnerzahl mit knapp 170.000 Menschen der zweitgrößte Wiener Gemeindebezirk. Aktuelle Projekte wie der „DC Tower“ und die „Seestadt Aspern“ zeigen, dass sich der Bezirk in stetiger Weiterentwicklung befindet und auch für Entwickler und Investoren auf dem Wohnungssektor immer interessanter wird. Auch in Zukunft werden hier weitere neue große Immobilien- und Stadtentwicklungsprojekte entstehen.

Das durchschnittliche Einkommen in der Donaustadt liegt etwa 10% über dem Wiener Durchschnitt. Die Durchschnittspreise für Wohnungserstbezüge liegen im Eigentum bei etwa 3.500 Euro und im Mietbereich bei knapp über 10 Euro pro Quadratmeter.⁵⁰

WOHNEN (PREIS / m ²)		MIETE	
EIGENTUM		ERSTBEZUG	€ 10,20 / m ²
ERSTBEZUG	€ 3.500,- / m ²	SONSTIGE	€ 9,30 / m ²
SONSTIGE	€ 2.500,- / m ²	ZINSHAUS	€ 600,- bis € 1.200,- / m ²

Abb. 16: Durchschnittspreise Wohnen Donaustadt

⁵⁰ (BUWOG, EHL: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2015)

5.4.3. Der Einzelhandelsmarkt in Wien

Gemäß dem Geschäftsflächenbericht Herbst 2014 von EHL Immobilien entwickelt sich der Wiener Einzelhandelsmarkt weiterhin gut und auch immer mehr internationale Retailer und Gastronomieketten haben sich im vergangenen Jahr in Wien angesiedelt.

Die Durchschnittsmieten steigen dabei moderat im Inflationsbereich, die Spitzenmieten steigen allerdings aufgrund der hohen Nachfrage im Spitzensegment weiterhin an und liegen bereits bei ca. 400 Euro pro Quadratmeter. Dies natürlich auch nur in Spitzenlagen wie dem Kohlmarkt oder im Goldenen Quartier. Im Gegensatz dazu kämpfen die Wiener Einkaufsstraßen in B- oder C-Lagen mit sinkender Nachfrage und steigenden Leerständen und werden dadurch immer uninteressanter für renommierte Einzelhändler. Um die notwendige Kundenfrequenz zu erreichen, ist es immer wichtiger, einen guten Standort, moderne Flächen, ein professionelles Flächenmanagement und den richtigen Retailmix vorweisen zu können.⁵¹

In folgender Abbildung sind die Mietpreisunterschiede zwischen den einzelnen Einzelhandelslagen in Wien gut ersichtlich:

Miete Top 10 Einkaufsstraßen Q3 2014

	Nettomiete EUR m ² M
Kohlmarkt	210 - 400
Graben	180 - 290
Kärntner Straße	130 - 230
Innere Mariahilfer Straße	35 - 120
Rotenturmstraße	30 - 120
Favoritenstraße	25 - 75
Neubaugasse	20 - 65
Landstraßer Hauptstraße	20 - 40
Meidlinger Hauptstraße	12 - 25
Thaliastraße	10 - 25

Abb. 17: Miete Top 10 Einkaufsstraßen

⁵¹ (EHL: Geschäftsflächenbericht Österreich Herbst 2014)

In den letzten Jahren entstanden neue Einzelhandelsflächen in Wien hauptsächlich in neu errichteten oder sanierten Einkaufszentren, welche in der Regel auch durchwegs erfolgreich sind. Auch in diesem Segment kann davon ausgegangen werden, dass die Mieten weiterhin stabil bleiben, wobei für eine erfolgreiche Verwertung auch hier moderne Flächen und der richtige Mix ausschlaggebend sind.

Mieten Einkaufszentren | Q3 2014

	Nettomiete EUR m ² M	Preistrend
A-Lage	40 - 105	stabil
SCS, Donauzentrum, Gerngross, etc.		
B-Lage	15 - 50	stabil
Q 19, Lugner City, BahnhofCity Wien West		
Bezirkszentren	7 - 13	leicht sinkend

Abb. 18: Mieten Einkaufszentren Wien

Auch am Investmentmarkt sind Einzelhandelsimmobilien bzw. –flächen weiterhin erfolgreich, wobei hier vor allem Investoren aus dem deutschsprachigen Raum aktiv sind, vorzugsweise deutsche Immobilienfonds. Hier konzentriert sich das Interesse zum größten Teil auf Prime-Objekte in den Einkaufsstraßen, Einkaufszentren und neu errichtete Einzelhandelsflächen. Die Spitzenrenditen liegen hier zwischen etwa 4% für Objekte in den Einkaufsstraßen und 6,25% für Fachmarktzentren, wobei in den letzten Jahren auch in diesem Bereich ein leichter Abwärtstrend bei den Renditen zu verzeichnen ist.⁵²

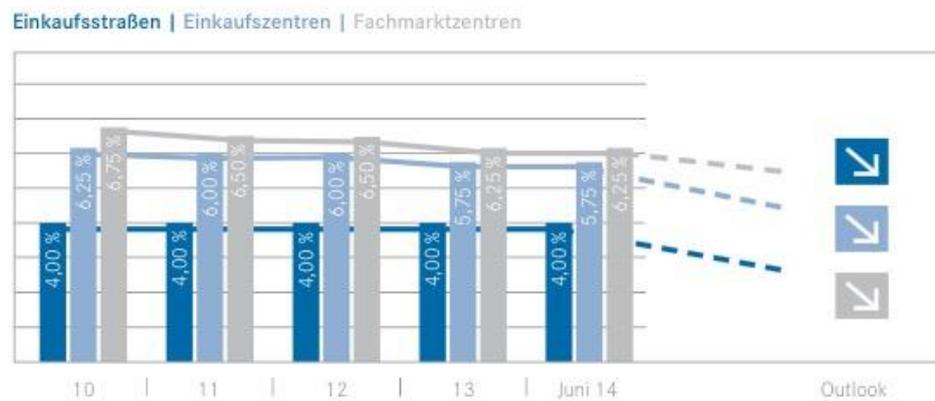


Abb. 19: Entwicklung Spitzenrenditen Einzelhandel Wien

⁵² (EHL: Geschäftsflächenbericht Österreich Herbst 2014)

5.4.4. Der Hotelmarkt in Wien

Der Immobilienmarktbericht Österreich 2014 von Colliers International beschreibt eine gewisse Sättigung am Wiener Hotelmarkt in sämtlichen Teilbereichen, von Budget bis Luxushotels. Während in den Jahren davor ein Wachstum der Bettenzahlen zwischen 7,5% und 12,5% zu beobachten war, so wird für die nächsten Jahre nur noch eine geringe Steigerung bis zu 5% p.a. erwartet. Es ist also festzustellen, dass geplante Neueröffnungen im Hotelbereich doch deutlich zurückgehen.

NEUE HOTELS UND HOTELPROJEKTE IN WIEN | NEW HOTELS AND HOTEL PROJECTS IN VIENNA
(2012-2016)

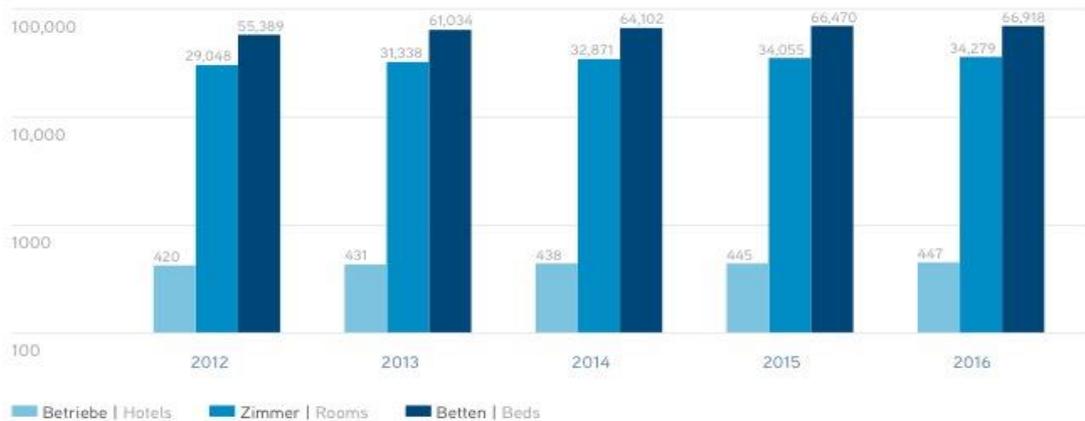


Abb. 20: Neue Hotelprojekte in Wien

Im Gegensatz zu den Bettenzahlen bzw. neuen Hotelprojekten sind die Nächtigungszahlen in Wien weiterhin im Steigen, wobei sie nach wie vor niedriger als die vorhandenen Bettenzahlen sind.

Auch am Investmentmarkt ist der Anteil der Hoteltransaktionen im Vergleich zum Vorjahr von knapp 11% auf etwa 4,6% gesunken. Nichtsdestotrotz sind die Spitzenrenditen im Hotelbereich nach wie vor ansehnlich, für 3-4* Hotels in guten Lagen sind nach wie vor Renditen von 5,55% erzielbar.

Wenig überraschend ist es auch in diesem Segment wichtig, einen guten Standort und ein stimmiges, innovatives Konzept anbieten zu können. Gerade bei 3-4* Hotels

ist besonders ausschlaggebend, die Kundenfrequenz mittels neuartiger und innovativer Konzepte hoch zu halten.⁵³

5.5. Interpretation der Ergebnisse

Beruhend die Ergebnisse der Nutzwertanalyse bzw. Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix wie bereits angemerkt vor allem auf individuellen Einschätzungen in Form von Gewichtung und Bewertung der einzelnen Standortfaktoren, so sind die Erkenntnisse und Kennzahlen der diversen Marktberichte mit Daten und Fakten hinterlegt und somit aus unternehmerischer Sicht mit Sicherheit zuverlässiger. Nichtsdestotrotz kann eine Bewertung der Standortfaktoren der einzelnen Nutzungsklassen eine hilfreiche Unterstützung dabei sein, den richtigen Nutzungsmix zu für den gewählten Standort zu finden.

Betrachtet man nun die Ergebnisse der Nutzwertanalyse, so fällt auf, dass die verschiedenen Nutzungsarten einen ähnlichen Erfüllungsgrad für den untersuchten Standort aufweisen und eine Entscheidung für einen geeigneten Nutzungsmix nur Anhand dieser Ergebnisse nicht möglich ist, auch wenn die Nutzungen „Büro“ und „Wohnen“ ein etwas besseres Ergebnis als die Nutzungen „Hotel“ und „Einzelhandel / Gastronomie“ erreichen.

Wie angemerkt, basiert sowohl die Auswahl der einzelnen Faktoren als auch die Gewichtung und Bewertung derselben auf individuellen Einschätzungen und nicht auf einer „allgemein gültigen“ und wissenschaftlich fundierten Grundlage. Das bedeutet, dass das Ergebnis je nach bewertender Person unterschiedlich ausfallen wird und jedenfalls mit Vorsicht zu genießen ist. So stellt sich natürlich auch die Frage, ob durch den Autor die „richtigen“ Faktoren ausgewählt wurden und ob die Anzahl der Standortfaktoren ausreichend ist.

Würde man die Ergebnisse der einzelnen Standortfaktoren-Nutzungs-Matrizen streng interpretieren, so wären die Nutzungen „Büro“ und „Wohnen“ mit einem Erfüllungsgrad von je 79% die für den Standort am Dr.-Adolf-Schärf-Platz geeignetsten. Dies gibt einem aus Projektentwicklersicht zwar ein gutes Gefühl für

⁵³ (Colliers: Immobilienmarktbericht Österreich 2014)

die Errichtung und Verwertung von Büro- und Wohnflächen, ist aber per se noch kein Grund, den Flächenanteil der entsprechenden Nutzungen zu erhöhen oder die anderen Nutzungen deshalb im Vorhinein bereits auszuschließen. Aufgrund der Gegebenheiten am Projektstandort (Anm.: sehr gute Infrastruktur, Verkehrsanbindung) ist die gemäß Nutzwertanalyse gute Eignung als Bürostandort jedenfalls wenig überraschend, ebenso wie der hohe Erfüllungsgrad der Wohnnutzung angesichts der Nähe zum Donauzentrum, Schulen und Erholungsgebieten.

Die Nutzungen „Hotel“ und „Einzelhandel / Gastronomie“ erreichen mit einem Erfüllungsgrad von 74% ebenfalls ein beachtliches Ergebnis. Da für den Projektentwickler aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Donauzentrum nur eine Nutzung gewisser Erdgeschoßflächen für den Einzelhandel (Güter des täglichen Bedarfs) und Gastronomie vor allem zur „projektinternen“ Versorgung in Frage kommt und an keine Ausweitung dieser Flächen gedacht wird, nimmt dieses Ergebnis jedoch nur eine untergeordnete Rolle ein.

Ob ein Hotel an dem Standort errichtet wird oder nicht, hängt aus Entwicklersicht im Vergleich zu den anderen Nutzungsarten noch viel mehr von den potentiellen künftigen Nutzern / Betreibern und somit von wirtschaftlichen Faktoren ab. Die Entscheidung für die Umsetzung eines Hotelprojektes kann erst dann getroffen werden, wenn ein Betreiber gefunden wurde, an dessen spezielle Bedürfnisse das Objekt letztendlich angepasst wird. Findet sich ein geeigneter Hotelbetreiber für den Projektstandort, welcher auch die für den Eigentümer notwendigen Sicherheiten und Garantien abgibt, so steht der Errichtung eines Hotels aus Entwicklersicht grundsätzlich nichts im Wege, auch wenn die durchgeführte Nutzwertanalyse vielleicht einen geringeren Erfüllungsgrad für diese Nutzungsart ergeben sollte.

Vergleicht man nun die Ergebnisse der Nutzwertanalyse mit den vorliegenden Marktberichten renommierter Immobilienunternehmen, so werden die knappen Ergebnisse zwischen den untersuchten Nutzungsarten relativ bestätigt.

Der letzte Büromarktbericht von EHL Immobilien zeigt eine aktuell rückläufige Neufächenproduktion mit einer gleichzeitig steigenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen, nachhaltigen und neu errichteten Büroflächen an Standorten mit

idealer Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur auf. Gepaart mit konstanten bzw. leicht steigenden Mietpreisen ergibt sich für das Referenzprojekt „Forum Donaustadt“ eine durchaus positive Aussicht für die Errichtung von hochwertigen Büroflächen, was das Ergebnis der Nutzwertanalyse und den derzeit geplanten Nutzungsmix bestätigen würde. Vor allem die ideale Verkehrsanbindung mit direktem U-Bahn-Anschluss und die sehr gute vorhandene (Donauzentrum) und neu geschaffene projektinterne Infrastruktur sprechen doch für gute bis sehr gute Verwertungsmöglichkeiten in den kommenden Jahren. Die Spitzenrenditen im Bürosektor liegen zwar nur noch bei etwa 5%, fallen im Vergleich zu den anderen untersuchten Nutzungsarten aufgrund der allgemein angespannten Wirtschaftslage und der Tatsache, dass sich die Renditen für alle Immobilienarten aktuell rückläufig darstellen, nicht übermäßig ab.

Auch die Marktberichte der anderen Sektoren zeichnen ein durchaus optimistisches Bild für die kommenden Jahre. Vor allem im Wohnbereich sollte aufgrund der anhaltend schwachen Wirtschaftsentwicklung und der damit einhergehenden niedrigen Zinssituation auf den Finanzmärkten der Trend weiterhin Richtung Erwerb von Eigentum gehen. Die Durchschnittspreise für Eigentum steigen im Gegensatz zu den vergangenen Jahren bei weitem nicht mehr so deutlich an, sondern werden von vielen Experten wohl eher konstant bzw. nur noch leicht steigend erwartet. Nichtsdestotrotz gilt die Investition in Wohnungseigentum auch weiterhin als attraktiver und deutlich risikoärmer als renditemäßig vergleichbare Investitionsalternativen. Auch die durchschnittlichen Wohnungsmieten werden als konstant eingeschätzt und aufgrund des für die nächsten Jahrzehnte erwarteten Bevölkerungswachstums und Zuzugs im Wiener Raum scheint auch die Nachfrage nach Wohnraum auf lange Sicht gesichert.

Die Ergebnisse der Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix bescheinigen dem Standort ebenfalls eine sehr gute Eignung für eine Wohnnutzung. Kombiniert mit der derzeitigen Marktlage und den Aussichten für die nächsten Jahre scheint die Nutzungsart Wohnen aus Verwertungssicht wohl die vielversprechendste für den Projektstandort zu sein. Aus Entwicklersicht könnte deshalb eventuell angedacht werden, Projektflächen anderer Nutzungsarten in Wohnflächen umzuwandeln (Anm.: z. B. zweiter Wohnturm statt Büroturm), wobei dies natürlich noch von vielen anderen Faktoren wie zum Beispiel Vorverwertungsgesprächen mit potentiellen

Mietern abhängt. Sollten die Büroflächen einen hohen Vorverwertungsgrad erreichen und auch am Investmentmarkt ein entsprechendes Interesse an einem modernen Büroturm registriert werden, so bestünde kein Grund, eine derart grundlegende Änderung am geplanten Projekt vorzunehmen.

Die Hotel und Einzelhandels- bzw. Gastronomieflächen machen den mit Abstand geringsten Anteil an der gesamten Nutzfläche des „Forum Donaustadt“ aus. Gemäß Nutzwertanalyse scheint für diese Nutzungsarten eine gute Eignung des Standortes vorzuliegen und auch die Marktberichte zeichnen ein durchaus positives Bild. Wie in den anderen Segmenten kann der Projektstandort und das „Forum Donaustadt“ auch hier mit der optimalen Verkehrsanbindung, der guten Infrastruktur und modernen, nachhaltig errichteten Gebäuden punkten und auch die derzeit erzielbaren Renditen sprechen für eine Umsetzung dieser beiden Nutzungsarten. Der Standort scheint vor allem für ein 3-4* Hotel geeignet zu sein, da die Lage für ein höherklassiges Hotel bzw. ein Luxushotel nicht zentral genug ist. Aufgrund der Nähe zur Uno-City und dem großen Anteil projektinterner Büroflächen sowie der schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt mithilfe der am Projektstandort vorhandenen U-Bahn sollten die Voraussetzungen für die Errichtung und Verwertung eines Hotels gegeben sein.

Die Einzelhandels- und Gastronomieflächen in der Erdgeschoßzone sollen hauptsächlich der projektinternen Versorgung dienen und sind in einer Größenordnung geplant, die aus Verwertungssicht keine Probleme bereiten sollte. Bei annähernder Vollvermietung bzw. -verwertung der Projektflächen sollte auch das wirtschaftliche Risiko für die Nutzer dieser Einzelhandels- und Gastronomieflächen überschaubar bleiben. Da aufgrund der Nähe zum Donauzentrum keine Errichtung von weiteren Einzelhandelsflächen oder gar eines Einkaufszentrums angedacht ist, haben sowohl die Nutzwertanalyse als auch die Marktprognosen auf diese Nutzungsart wohl die geringsten Auswirkungen.

6. Conclusio und Beantwortung der Arbeitshypothese

Die Ergebnisse der vom Autor durchgeführten Untersuchungen bestätigen die im Rahmen der Arbeitshypothese definierte Theorie:

„Unterschiedliche Standortfaktoren haben zwar wesentlichen Einfluss bei der ersten Festlegung des Nutzungsmixes von Mixed-Use Developments, die endgültige Mix-Entscheidung erfolgt aber primär durch die Abwägung von Investmentrisiko und Rendite.“

Um ein Gefühl dafür zu bekommen, welche Nutzungen für einen Standort geeignet und welche weniger geeignet sein könnten, ist die Durchführung einer Standortanalyse in Form einer Nutzwertanalyse bzw. einer Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix mit Sicherheit ein geeignetes Instrument, allerdings sollte man sich aus Entwicklersicht aufgrund der bereits angesprochenen „Individualität“ der Methode bei der endgültigen Festlegung des Nutzungsmixes für ein Mixed-Use Development nicht ausschließlich auf diese Ergebnisse verlassen.

Die Tatsache, dass die Auswahl der richtigen Standortfaktoren und die Gewichtung und Bewertung derselben auf individuellen Einschätzungen beruhen, reduziert die Zuverlässigkeit und Vergleichbarkeit der Ergebnisse aus Sicht des Autors doch erheblich. Auch die richtige Anzahl der untersuchten Standortfaktoren auszuwählen und dabei eine Nutzungsart durch die Nicht-Berücksichtigung von für sie hoch gewichteten Standortfaktoren nicht zu „benachteiligen“ hat sich im Rahmen dieser Arbeit als sensible Gratwanderung herausgestellt, auch wenn diese Problematik durch die Berechnung des Erfüllungsgrades je Nutzungsart einigermaßen relativiert wird.

Das bedeutet, dass einer Entscheidung für einen bestimmten Nutzungsmix jedenfalls noch wirtschaftliche Faktoren zugrunde gelegt werden sollten. Eine exakte und regelmäßige Untersuchung der Marktlage ist aus Entwicklersicht unerlässlich. Ein Standort kann gemäß Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix noch so gut für die eine oder andere Nutzungsart geeignet sein, wenn wirtschaftliche Parameter wie Kosten, erzielbare Rendite oder Verwertungsrisiko nicht den Vorstellungen entsprechen, wird

die Entscheidung für eine andere Nutzung bzw. einen anderen Nutzungsmix auf der Projektliegenschaft getroffen werden.

Somit kann aus Sicht des Autors abschließend festgehalten werden, dass die Untersuchung von Standortfaktoren und die dadurch eingeschätzte Eignung eines Projektgrundstückes für unterschiedliche Nutzungsarten zwar ein guter Indikator dafür ist, ob eine Nutzungsart für einen Standort besser oder schlechter als eine andere geeignet ist, bei wie im untersuchten Fall relativ knappen Ergebnissen der Nutzwertanalyse sind jedoch jedenfalls zusätzlich wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Kennzahlen zur Festlegung des endgültigen Nutzungsmixes heranzuziehen.

Kurzfassung

Im Rahmen dieser Masterthese werden die Thematik der Markt- und Standortanalyse und ihre Bedeutung sowie möglicherweise die Komplexität ihrer Anwendung bei Mixed-Use Immobilien behandelt. Es soll der Frage nachgegangen werden, ob die Standortfaktoren entscheidenden Einfluss auf die Auswahl des Nutzungsmixes besitzen oder ob die endgültige Mix-Entscheidung primär doch anhand der Abwägung von wirtschaftlichen Faktoren wie Investmentrisiko und Rendite erfolgt.

Zu Beginn dieser Arbeit werden die allgemeinen theoretischen Grundlagen der Markt- und Standortanalyse sowie die unterschiedlichen, in der Literatur beschriebenen, dazugehörigen Instrumente näher erläutert. Des Weiteren wird dem Leser der Begriff der „Mixed-Use Developments“ nähergebracht sowie zum leichteren Verständnis mit einigen Beispielen aus der Praxis hinterlegt. Anschließend werden das für den praktischen und empirischen Teil der Masterthese herangezogene Referenzprojekt „Forum Donaustadt“ sowie dessen Besonderheiten und geplante Nutzungsarten vorgestellt.

Im Anschluss an diesen theoretischen Teil folgt der empirische bzw. praktische Abschnitt, in welchem der Autor zunächst die einzelnen Standortfaktoren für die im Referenzprojekt in Frage kommenden Nutzungsarten auswählt und je nach ihrer Bedeutung gewichtet, um diese anschließend einer Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix zuzuführen. Anhand einer abschließenden standortbezogenen Bewertung der einzelnen Faktoren ergibt sich letztlich je Nutzungsart eine Gesamtpunktzahl, welche in Relation zur maximal erreichbaren Punktzahl einen prozentualen Erfüllungsgrad für den untersuchten Standort ergibt. Dieser Erfüllungsgrad wird schließlich mit den Erfüllungsgraden der übrigen geprüften Nutzungsarten verglichen, um so die geeignetste Nutzung für den untersuchten Standort determinieren zu können.

Mit Hilfe einer Analyse der aktuellen und künftigen Marktlage anhand von Marktberichten renommierter Immobilienunternehmen legt der Autor in einem nächsten Schritt schließlich die Grundlage für die Beantwortung der zentralen Fragestellungen und die Bestätigung oder Widerlegung der Arbeitshypothese der gegenständlichen Arbeit.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Standortfaktoren.....	9
Abb. 2: Wichtige harte Standortfaktoren unterschiedlicher Nutzungen	11
Abb. 3: Beispiel Stärken-Schwächen-Analyse	19
Abb. 4: Beispiel SWOT-Analyse-Matrix.....	20
Abb. 5: Beispiel Nutzwertanalyse.....	21
Abb. 6: DC Tower 1.....	25
Abb. 7: Lage DC Tower 1.....	26
Abb. 8: Verkehrsanbindung DC Tower 1	27
Abb. 9: Millennium Tower	29
Abb. 10: Lage Millennium Tower	30
Abb. 11: Verkehrsanbindung Millennium Tower.....	31
Abb. 12: Forum Donaustadt.....	34
Abb. 13: Infrastruktur Forum Donaustadt.....	35
Abb. 14: Verkehrsanbindung Forum Donaustadt	36
Abb. 15: Spitzenrenditen Büroimmobilien im europäischen Vergleich	57
Abb. 16: Durchschnittspreise Wohnen Donaustadt	58
Abb. 17: Miete Top 10 Einkaufsstraßen	59
Abb. 18: Mieten Einkaufszentren Wien.....	60
Abb. 19: Entwicklung Spitzenrenditen Einzelhandel Wien.....	60
Abb. 20: Neue Hotelprojekte in Wien.....	61

Quellenangaben:

Abb. 1: Muncke, Günter; Dziomba, Maïke; Walther, Monika (2008): Standort- und Marktanalyse in der Immobilienwirtschaft – Ziele, Gegenstand, methodische Grundlagen und Informationsbeschaffung. In: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. 3. Aufl., Immobilien Manager Verlag, Köln, Seite 144

Abb. 2: Schneider, Wolfgang; Völker, Andreas (2013): Grundstücks-, Standort- und Marktanalyse. In: Schäfer, Jürgen; Conzen, Georg (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung. 3. Aufl., Verlag C.H. Beck, München, Seite 93

Abb. 3: Oberweger, Michael (2012): Standort- und Marktanalyse. Handout, Power Point, Technische Universität Wien, Wien, Seite 44

Abb. 4: <http://ladenbaygin.com/en/personal-swot-analysis/> - abgefragt am 28.12.2014

Abb. 5: Oberweger, Michael (2012): Standort- und Marktanalyse. Handout, Power Point, Technische Universität Wien, Wien, Seite 47

Abb. 6: www.viennadc.at - abgefragt am 02.01.2015

Abb. 7: Darstellung des Autors mittels Google Maps

Abb. 8: Darstellung des Autors mittels www.wien.gv.at

Abb. 9: www.millenniumtower.at - abgefragt am 03.01.2015

Abb. 10: Darstellung des Autors mittels Google Maps

Abb. 11: Darstellung des Autors mittels www.wien.gv.at

Abb. 12: www.forum-donaustadt.at - abgefragt am 04.01.2015. © on3studio, Hamburg

Abb. 13: www.forum-donaustadt.at - abgefragt am 04.01.2015

Abb. 14: www.forum-donaustadt.at - abgefragt am 04.01.2015

Abb. 15: EHL Immobilien (2014): Büromarktbericht Wien - Herbst 2014. Marktbericht, Wien, Seite 9

Abb. 16: BUWOG Group; EHL Immobilien (2014): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2015. Marktbericht, Wien, Seite 59

Abb. 17: EHL Immobilien (2014): Geschäftsflächenbericht Österreich – Herbst 2014. Marktbericht, Wien, Seite 10

Abb. 18: EHL Immobilien (2014): Geschäftsflächenbericht Österreich – Herbst 2014. Marktbericht, Wien, Seite 13

Abb. 19: EHL Immobilien (2014): Geschäftsflächenbericht Österreich – Herbst 2014. Marktbericht, Wien, Seite 19

Abb. 20: Colliers International (2014): Immobilienmarktbericht Österreich 2014. Marktbericht, Wien, Seite 20

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Beispiel für Synergien zwischen verschiedenen Nutzungsarten	23
Tab. 2: Nutzungsarten Forum Donaustadt	37
Tab. 3: Standortfaktoren Büro.....	42
Tab. 4: Standortfaktoren Wohnen	44
Tab. 5: Standortfaktoren Hotel.....	47
Tab. 6: Standortfaktoren Einzelhandel / Gastronomie	49
Tab. 7: Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix Büro.....	51
Tab. 8: Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix Wohnen	52
Tab. 9: Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix Hotel.....	53
Tab. 10: Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix Einzelhandel / Gewerbe	54
Tab. 11: Standortfaktoren-Nutzungs-Matrix Übersicht Erfüllungsgrade	55

Quellenangaben:

Tab. 1: Kraus, Michael (2012): Gewerbeimmobilien und Centermanagement. Lehrskriptum, Technische Universität Wien, Wien, Seite 27	
Tab. 2: vom Autor erstellt	
Tab. 3: vom Autor erstellt	
Tab. 4: vom Autor erstellt	
Tab. 5: vom Autor erstellt	
Tab. 6: vom Autor erstellt	
Tab. 7: vom Autor erstellt	
Tab. 8: vom Autor erstellt	
Tab. 9: vom Autor erstellt	
Tab. 10: vom Autor erstellt	
Tab. 11: vom Autor erstellt	

Literaturverzeichnis

Akademische Arbeiten

Ertle-Straub, Susanne (2002): Standortanalyse für Büroimmobilien. Dissertation, Universität Leipzig, Leipzig

Harlfinger, Thomas (2006): Referenzvorgehensmodell zum Redevlopment von Bürobestandsimmobilien. Dissertation, Universität Leipzig, Leipzig

Jansen, Johannes (2005): Grundlagen der Standort- und Marktanalyse. Praxisarbeit, Berufsakademie Stuttgart, Stuttgart

Beiträge aus Sammelwerken

Isenhöfer, Björn; Väh, Arno; Hofmann, Philip (2008): Funktionsspezifische Aspekte des Immobilienmanagements. In: Schulte, Karl-Werner: Immobilienökonomie Band 1 Betriebswirtschaftliche Grundlagen. 4. Aufl., Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, München, 391-451

Muncke, Günter; Dziomba, Maïke; Walther, Monika (2008): Standort- und Marktanalyse in der Immobilienwirtschaft – Ziele, Gegenstand, methodische Grundlagen und Informationsbeschaffung. In: Schulte, Karl-Werner; Bone-Winkel, Stephan (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. 3. Aufl., Immobilien Manager Verlag, Köln, 131–200

Schneider, Wolfgang; Völker, Andreas (2013): Grundstücks-, Standort- und Marktanalyse. In: Schäfer, Jürgen; Conzen, Georg (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung. 3. Aufl., Verlag C.H. Beck, München, 90-106

Internetquellen

Forum Donaustadt: www.forum-donaustadt.at - abgefragt am 04.01.2015

Henke, Jutta (2012): Infoblatt harte und weiche Standortfaktoren. www.klett.de - abgefragt am 29.12.2014

Millennium City: www.millennium-city.at - abgefragt am 03.01.2015

Millennium Tower: www.millenniumtower.at - abgefragt am 03.01.2015

QM Immobilien: www.qmimmobilien.de - abgefragt am 15.01.2015

Vienna DC: www.viennadc.at - abgefragt am 02.01.2015

Wikipedia: DC Towers. http://de.wikipedia.org/wiki/DC_Towers - abgefragt am 02.01.2015

Wikipedia: Millennium Tower (Wien). [http://de.wikipedia.org/wiki/Millennium_Tower_\(Wien\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Millennium_Tower_(Wien)) - abgefragt am 03.01.2015

Wohnungswirtschaft aktuell: www.wohnungswirtschaft-aktuell.de/fileadmin/www.vdw-wowi.de/downloads/VA_160806_Sierau.pdf - abgefragt am 15.01.2015

Marktberichte und Studien

BUWOG Group; EHL Immobilien (2014): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2015. Marktbericht, Wien

Colliers International (2014): Immobilienmarktbericht Österreich 2014. Marktbericht, Wien

EHL Immobilien (2014): Büromarktbericht Wien - Herbst 2014. Marktbericht, Wien

EHL Immobilien (2014): Geschäftsflächenbericht Österreich – Herbst 2014. Marktbericht, Wien

MRP hotels (2014): Bewertung von Hotel- und Freizeitimmobilien. Studie, Wien

PKF Hotelexperts (2013): Bewertung Mikrostandort. Studie, Wien

Standort + Markt Beratungsgesellschaft (2014): Standortfaktoren Einzelhandel. Studie, Baden

Monographien

Alda, Willi; Hirschner, Joachim (2009): Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft. 3. Aufl., Vieweg + Teubner, Stuttgart / Berlin.

Gondring, Hanspeter (2009): Immobilienwirtschaft: Handbuch für Studium und Praxis. 2. Aufl.. Vahlen GmbH, München

Skripten

Kraus, Michael (2012): Gewerbeimmobilien und Centermanagement. Lehrskriptum, Technische Universität Wien, Wien

Oberweger, Michael (2012): Markt- und Standortanalyse. Lehrskriptum, Technische Universität Wien, Wien