

Fachbereich Projektentwicklung und -management

E260P

Dietmar Wiegand
Univ.Prof. Dipl.-Ing. Architekt
<http://www.red.tuwien.ac.at>

Real Estate Development and Management

d Die Professur für Projektentwicklung und Projektmanagement besteht Dank finanzieller Zuwendungen der Immobilien Privatstiftung in Wien seit 2007 an der Fakultät für Architektur und Raumplanung. Durch Forschung erarbeiten wir die Grundlagen für die universitäre Ausbildung von Personen, die zur integrierten, nachhaltigen Entwicklung von Immobilien- und Infrastrukturprojekten und damit auch zur Zukunftsfähigkeit der Städte und Gemeinden beitragen. Hinsichtlich ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit von Projekten erfolgen die wesentlichen Weichenstellungen in der frühen Phase von Bauprojekten, in der Phase der Projektentwicklung im engeren Sinne. Die Positionierung von Städten und Gemeinden im internationalen Wettbewerb um Wohnbevölkerung, Gäste, Investitionen u. v. m. erfolgt immer häufiger durch strategische Projekte und weniger durch die Planwerke. D. h.: Durch das Engagement der Immobilien Privatstiftung wird eine Forschungs- und Lehrtätigkeit ermöglicht, die von hoher gesellschaftlicher Relevanz und im deutschsprachigen Raum einzigartig ist.

Forschungsinitiative 1: Internationale Studien zum Real Estate Development

Mit internationalen Studien zur organisatorischen Landschaft, zu den AkteurInnen, Prozessen und Märkten sowie zur Ausbildung in der Projektentwicklung wird ein Beitrag zur Verwissenschaftlichung der Projektentwicklung in Österreich geleistet. Die Erkenntnisse dienen dem Aufbau und der Anpassung der Lehre und der Bearbeitung aktueller Forschungsfragestellungen.

Beispielweise wurden im Auftrag des Deutschen Seminars für Städtebau und Wirtschaft (DSSW) in Berlin 25 Fallstudien zu den Prinzipien und Prozessen der Projektentwicklung sogenannter mischgenutzter BetreiberInnenimmobilien durchgeführt – eines Immobilientypus, der enorme Potenziale beinhaltet, sogar im ländlichen Raum zur Qualität des Lebens- und Wirtschaftsraums beizutragen, den aber bisher nur wenige EntwicklerInnen beherrschen. Die Prinzipien und Prozesse bilden die Grundlage für die Lehre in der Projektentwicklung an der TU Wien und für die Beratung von BauherrInnen.

Forschungsinitiative 2: Dynamische Simulationen zur Optimierung von Immobilien und Infrastruktur über den Lebenszyklus und zur Planung von Realoptionen

Wesentliche Segmente des Immobilienbestands in Europa existieren zwischen 90 und 98 % ihrer Lebenszeit ohne jegliche menschliche Nutzung, sie stehen leer. Klassenzimmer, Hörsäle, Büroarbeitsräume u. v. m. Trotz Klima-, Finanz- und Immobilienkrise. Sie werden beheizt, gekühlt und instand gehalten; sie verlängern unsere Verkehrswege und die Leitungswege für Infrastruktur. Und die Intensität der Nutzung spielt weder bei Energieausweisen für Gebäude noch bei den europäischen oder US-amerikanischen Öko-Zertifikaten für Immobilien eine Rolle.

e The chair of Real Estate Development and Project Management was set up at the Faculty of Architecture and Planning in 2007 thanks to financial grants from the private property foundation Immobilien Privatstiftung in Vienna. Through research we devise the foundations for the university training of people who contribute to the integrated, sustainable development of real estate and infrastructure projects and thus also to the future viability of towns and communities. Key decisions regarding the ecological, economic and social sustainability of development are taken in the early stage of building projects, i.e. during the project development phase in the narrow sense. The positions towns and communities occupy in the international competition for residents, visitors, investment etc. is handled more and more frequently by means of strategic projects rather than planning schemes. Indeed, the involvement of Immobilien Privatstiftung has facilitated research and teaching activity of major social relevance and unique in the German-speaking area.

Research Initiative 1: International Studies on Real Estate Development

International studies on the organizational landscape, and on the participants, processes markets and training involved in real estate development have helped to make real estate development an academic discipline in Austria. Research findings have contributed to building up a body of theoretical material and have helped to tailor the curriculum to address current research issues.

To take one example, twenty-five case studies on the principles and processes involved in the development of "mixed-use operator properties" were carried out on behalf of the German Seminar for Urban Planning and Business (DSSW) in Berlin. This type of property has enormous potential to upgrade the living and business environment even in rural areas – potential that few developers have so far taken advantage of. The principles and processes involved here form the basis for the teaching of real estate development at Vienna University of Technology and for advice given to clients.

Research Initiative 2: Dynamic Simulations for Optimizing Real Estate and Infrastructure across the Life-cycle and in Real Options Planning

Considerable swathes of existing properties in Europe spend as much as 90–98% of their lives without any human use, standing empty. They include classrooms, lecture halls, office premises and many other kinds of premises, and this despite the climatic, financial and property crises. They are heated, air-conditioned and maintained. They make our transport routes and infrastructure conduits longer. Yet the intensity of use plays no part in energy audits for buildings in either European or American eco-certification of property.



Vera Steiner, Univ.Prof. Dietmar Wiegand, Univ.Ass. Alexandra Kovacs, Štefan Emrich, Ruth Wetcke, Thomas Kohlwein, Sanja Zerlauth, Univ.Ass. Mag. Dr.rer.soc.oec. Marijana Srećković, Brigitte Halzl. Nicht auf dem Bild: Karin Dobbler

In verschiedenen Projekten unter dem Titel MoreSpace erforschen wir das Ausmaß des Dilemmas, aber auch Möglichkeiten, bestehende Barrieren einer Nutzungsintensivierung über die Zeit durch Mehrfach- und Nacheinandernutzung zu erreichen. Dies beinhaltet Methoden des Change Managements und Simulationswerkzeuge.

Darüber hinaus untersucht die Forschung zu Realoptionen Möglichkeiten, Immobilienprojekte auf den verschiedenen konzeptionellen Ebenen (Gebäudeentwurf, Finanzierung, Nutzung, Betrieb) so zu gestalten, dass Ereignisse, d. h. Einflüsse einer dynamischen Umwelt und sich dynamisch verändernder NutzerInnenanforderungen, durch die Verhaltensoptionen des Managements, der Räume etc. positiven Einfluss auf die gewünschte Performance des Objekts haben. Dies geschieht durch die Modellierung und ereignisgetriebene Simulationen (Discrete Event Simulations, DEVS) der relevanten Entitäten und ihres Verhaltens. Die Kosten und Benefits von Immobilien in ihrem Lebenszyklus können so unter Berücksichtigung eines dynamischen Systemverhaltens wesentlich verbessert werden.

Forschungsinitiative 3: Stadt- und Regionalentwicklung mit Projekten

In Anlehnung an Konzepte des Strategic Urban Management forscht der Fachbereich Projektentwicklung zu zielführenden Formen der staatlichen Projektentwicklung, zu geeigneten Formen der Einbindung privatwirtschaftlicher und intermediärer AkteurInnen und Netzwerke in die Stadtentwicklung. Dies beinhaltet die Frage, wer wünschenswerte Entwicklungsziele überhaupt definieren sollte.

Die Projekte in dieser Initiative werden häufig in Zusammenarbeit mit deutschen PartnerInnen wie der Media k GmbH, dem Verein Kultur und Arbeit e. V. oder dem Städte- und Gemeindebund durchgeführt. Die Entwicklung und forschende Begleitung neuer AkteurInnen in der Projektentwicklung bildet das Herzstück dieser Aktivitäten, z. B. eines kulturtouristischen Netzwerks im Westerwald, das die Region als Der Wunderwald positioniert und den Vertrieb mit Web-2.0-Technologie leistet. Aktuell werden im Rahmen eines Modellvorhabens des Landes Rheinland-Pfalz geeignete Gesellschaftsformen für die Sanierung wichtiger historischer Gebäude durch private MäzenInnen untersucht.

In various projects grouped together as MoreSpace, we explore the extent of the dilemma, but also the possibilities of overcoming existing barriers to an intensification of usage in time by means of multiple and successive usage. These involve methods of change management and simulation tools.

In addition, real options analysis investigates the possibilities of setting up property projects on various conceptual levels (building design, financing, use, operation) in such a way that events – i.e. the influences of a dynamic environment and dynamically-changing user-requirements – have a positive influence on the desired performance of the object via the behavioural options of the management/premises etc. This happens via the modelling and event-driven simulations (discrete event simulations, DEVS) of the relevant entities and their behaviour. The costs and benefits of properties in their life-cycles can thus be considerably improved by taking dynamic system behaviour into account.

Research Initiative 3: Real Estate Projects for Urban and Regional Development

Borrowing from concepts of strategic urban management, the Real Estate Development and Management Department researches useful forms of state real estate development and suitable ways of involving private business and intermediate participants and networks in urban development. This includes the question of who should define desirable development objectives in the first place.

The projects in this initiative are often carried out in collaboration with German partners such as Media k GmbH, the Kultur Verein and Arbeit e.V., or the Association of Towns and Communes. In essence they provide research support for new participants in real estate development, for example for a cultural-tourist network in Westerwald, which casts the region as the Wunderwald and uses Web 2.0 technology to market it. Currently, suitable company forms for private patrons refurbishing important historic buildings is being investigated within the framework of a model project of the Rhineland Palatinate government.