

Risikobewertung von Unschärfen bei der standardisierten Objektkonzeptionierung

Der Projektentwickler benötigt für seine Realisierungsentscheidung eine belastbare Kostenberechnung, die jedoch auf Grundlage der vorliegenden Planung nicht möglich ist.

Der Kenntnisstand zum Zeitpunkt Realisierungsentscheidung beschränkt sich für den Investor im Wesentlichen auf die baurechtlichen Belange und die Ergebnisse der Vorplanung sowie deren gegebenenfalls möglichen Rückschlüsse auf die spätere Flächengliederung .

Die Objektkonzeption wird in der Immobilienprojektentwicklung ausgehend von den Nutzeranforderungen das jeweilige Nutzungskonzept hinsichtlich des Funktionsbetriebs identifiziert, dem die größte Marktakzeptanz zu gesprochen wird.

Um eine hinreichende Grundlage für eine Kostenermittlung in frühen Projektphase zu erhalten ist es notwendig durch Vorausdenken die Objektkonzeption zu standardisieren. Ergebnis kann eine Raumstruktur (Standardraumstruktur) sein, die die Ausbau- und Tragwerkskonzepte vorgibt, jedoch den Unschärfen der Nutzung unterlegen ist.

Die Arbeit umfasst insbesondere:

- Erfassung Stand der Forschung der Objektkonzeptionierung in der Immobilienprojektentwicklung
- Definition der relevanten unscharfen Parameter bei der Objektkonzeptionierung für die Nutzungsarten (Wohnen, Büro, Hotel, Einzelhandel)
- Aufstellen eines Automatisierten Kostenrechnungssystems auf Basis von Standardraumstrukturen
- MonteCarlo Simulation zu Bestimmung der Sensitivität unscharfer Parameter anhand einer Beispielimmoblie

M.Sc. Maximilian Reiser

