

Willi Alda, Joachim Hirschner

Projektentwicklung in der Immobilien- wirtschaft

Grundlagen für die Praxis



Teubner

B.G.Teubner Stuttgart • Leipzig • Wiesbaden

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	X
Tabellenverzeichnis	XII
Abkürzungsverzeichnis	VIII
1 Grundsätzliches zur Projektentwicklung	1
1.1 Einordnung der Immobilienbetriebslehre	1
1.2 Bedeutung der Immobilienwirtschaft	3
1.3 Überblick über die Immobilienwirtschaft	4
1.4 Der Projektentwicklungsprozess	5
1.4.1 Definition des Begriffs der Projektentwicklung	5
1.4.2 Ablauf und Aufgabenfelder der Projektentwicklung	6
1.5 Nachhaltigkeit von Immobilienprojektentwicklungen	12
1.6 Beteiligte des Projektentwicklungsprozesses	14
1.7 Modelle zur Erklärung von Projektentwicklungsprozessen	15
1.8 Merkmale der Projektentwicklung als Marktgeschehen	17
1.8.1 Corporate Real Estate Management (CREM)	18
1.8.2 Public Private Partnership (PPP)	20
2 Grundstücks- und Immobilienbewertung	23
2.1 Sachwertverfahren	25
2.2 Ertragswertverfahren	27
2.3 Vergleichswertverfahren	29
2.4 Weitere Wertermittlungsverfahren	30
2.4.1 Barwertverfahren	30
2.4.2 Residualwertmethode	30
2.5 Beispielaufgaben zur Wertermittlung	31
2.5.1 Beispielaufgabe 1	31
2.5.2 Beispielaufgabe 2	32
2.5.3 Beispielaufgabe 3	34
2.5.4 Beispielaufgabe 4	37
2.5.5 Beispielaufgabe 5	39

3 Bedarfsgerechte Projektentwicklung	43
3.1 Timing	44
3.2 Standort	49
3.2.1 Checkliste Makrolage	49
3.2.2 Checkliste Mikrolage	50
3.2.3 Checkliste Grundstück	50
3.3 Nutzflächenstruktur	55
3.4 Qualität	56
3.4.1 Nutzflächenqualität (Raumökonomie)	57
3.4.2 Qualität der Bautechnik und der Kommunikationstechnik	59
3.4.3 Qualität des Mietvertrages	60
3.5 Quantität und Entwicklungspotential	61
3.6 Fungibilität (Drittverwendungsmöglichkeit)	65
3.7 Wirtschaftlichkeit	65
3.7.1 Kosten und Termine	67
3.7.2 Einstiegsrendite und Wertentwicklung (Rentabilität)	71
3.8 Development Rechnung	72
4 Wesentliche Formen der Projektentwicklung	85
4.1 Mietergenutzte Investorenprojekte	85
4.1.1 Neubauprojekt	85
4.1.2 Bestandsentwicklungsprojekt	86
4.2 Eigengenutzte Projekte	89
4.3 Projektrisiken	89
5 Kapitalbeschaffung (Finanzierung), Steuer	91
5.1 Kapitalbeschaffung	91
5.1.1 Grundsätzliches und Definitionen	91
5.1.2 Finanzierungsvorgang	93
5.2 Steuer	94
5.2.1 Grundlagen	95
5.2.2 Steuerliche Grundtypen von Immobilieninvestitionen	96
5.2.3 Immobilienbesteuerung	97
5.2.4 Förderung von Immobilieninvestitionen	98

6 Wichtige Bestandteile der Projektentwicklung	99
6.1 Grundstückskaufvertrag / Kaufvertrag	99
6.2 Planungsvertrag	101
6.3 Projektsteuerungsvertrag	102
6.4 Bauvertrag	103
6.5 Projektentwicklungsvertrag	106
6.6 Mietvertrag	108
6.6.1 Mietgegenstand	109
6.6.2 Mietzeit	109
6.6.3 Mietzins - Änderung des Mietzinses - Nebenkosten	110
6.6.4 Instandhaltung - Bauliche Veränderungen	111
6.6.5 Wirksamkeit der Vertragsbedingungen (Formvorschriften)	111
6.7 Sonstige Vertragsarten	111
6.8 Machbarkeitsstudie (Feasibility Study)	112
7 Anhang	115
Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle AI	116
Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle AII	117
Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle B I	118
Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle B II	119
Checkliste von Objektunterlagen	120
8 Literaturverzeichnis	122
9 Stichwortverzeichnis	126