

Willi Alda • Joachim Hirschner

Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft

Grundlagen für die Praxis

5., aktualisierte und erweiterte Auflage

Springer Vieweg

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Herausgeber	1
Vorwort der Verfasser zur fünften Auflage	3
Autorenverzeichnis	4
Inhaltsverzeichnis	5
Abbildungsverzeichnis	9
Tabellenverzeichnis	11
Abkürzungsverzeichnis	13
1 Grundsätzliches zur Projektentwicklung	17
1.1 Einordnung der Immobilienbetriebslehre	17
1.2 Bedeutung der Immobilienwirtschaft	18
1.3 Überblick über die Immobilienwirtschaft	20
1.4 Der Projektentwicklungsprozess	22
1.4.1 Definition des Begriffs der Projektentwicklung	22
1.4.2 Ablauf und Aufgabenfelder der Projektentwicklung	23
1.5 Nachhaltigkeit von Immobilienprojektentwicklungen	29
1.5.1 Dimensionen der Nachhaltigkeit	29
1.5.2 Bewertung der Nachhaltigkeit – Zertifizierungssysteme	31
1.5.3 Deutsches Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen – DGNB	33
1.5.4 Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen – BNB	37
1.6 Beteiligte des Projektentwicklungsprozesses	38
1.7 Modelle zur Erklärung von Projektentwicklungsprozessen	39
1.8 Merkmale der Projektentwicklung als Marktgeschehen	41
1.8.1 Corporate Real Estate Management (CREM)	42
1.8.2 Public Private Partnership (PPP) – Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP)	44
2 Grundstücks- und Immobilienbewertung	49
2.1 Sachwertverfahren	51
2.2 Ertragswertverfahren	52
2.3 Vergleichswertverfahren	55
2.4 Weitere Wertermittlungsverfahren	55
2.4.1 Barwertverfahren	55
2.4.2 Residualwertmethode	56

2.5	Beispielaufgaben zur Wertermittlung	57
2.5.1	Beispielaufgabe 1	57
2.5.2	Beispielaufgabe 2	58
2.5.3	Beispielaufgabe 3	60
2.5.4	Beispielaufgabe 4	63
2.5.5	Beispielaufgabe 5	65
2.5.6	Beispielaufgabe 6	68
2.5.7	Beispielaufgabe 7	73
3	Bedarfsgerechte Projektentwicklung	77
3.1	Tinning	78
3.2	Standort	83
3.2.1	Checkliste Makrolage	83
3.2.2	Checkliste Mikrolage	84
3.2.3	Checkliste Grundstück	84
3.3	Nutzflächenstruktur	88
3.4	Qualität	90
3.4.1	Nutzflächenqualität (Raumökonomie)	92
3.4.2	Qualität der Bautechnik und der Kommunikationstechnik	94
3.4.3	Qualität des Mietvertrages	94
3.5	Quantität und Entwicklungspotential	96
3.6	Fungibilität (Drittverwendungsmöglichkeit)	99
3.7	Wirtschaftlichkeit	99
3.7.1	Kosten und Termine	101
3.7.2	Einstiegsrendite und Wertentwicklung (Rentabilität)	106
3.8	Development Rechnung	107
3.8.1	Aufbau einer Development Rechnung	107
3.8.2	Beispiel einer Development Rechnung	108
3.8.3	Erfolgkontrolle einer Development Rechnung	119
4	Wesentliche Formen der Projektentwicklung	121
4.1	Mietergenutzte Investorenprojekte	121
4.1.1	Neubauprojekt	121
4.1.2	Bestandsentwicklungsprojekt / Revitalisierung	122
4.2	Eigengenutzte Projekte	125
4.3	Projektrisiken	126

5	Kapitalbeschaffung (Finanzierung), Steuer	129
5.1	Kapitalbeschaffung	129
5.1.1	Grundsätzliches und Definitionen	129
5.1.2	Finanzierung	131
5.2	Steuer	132
5.2.1	Grundlagen	133
5.2.2	Steuerliche Grundtypen von Immobilieninvestitionen	134
5.2.3	Immobilienbesteuerung	135
5.2.4	Förderung von Immobilieninvestitionen	136
6	Wichtige Bestandteile der Projektentwicklung	137
6.1	Machbarkeitsstudie / Feasibility Study	137
6.1.1	Begriffdefinition Feasibility Study	137
6.1.2	Feasibility Study im Projektentwicklungsprozess	138
6.1.3	Marktanalyse	138
6.1.4	Standortanalyse	139
6.1.5	Nutzungskonzeptanalyse	140
6.1.6	Wettbewerbsanalyse	141
6.1.7	Risikoanalyse	141
6.1.8	Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse	141
6.1.9	Zusammenfassung Feasibility Study Umfang	142
6.2	Grundstückskaufvertrag	144
6.2.1	Grundstückskauf, Ankaufs- und Vorkaufsrecht	144
6.2.2	Typischer Inhalt eines Grundstückskaufvertrages	145
6.2.3	Gesetzliche Formerfordernisse	147
6.3	Projektentwicklungsvertrag	147
6.3.1	Leistungsbild des Projektentwicklers	147
6.3.2	Exkurs: Thema „Nachhaltigkeit“	148
6.3.3	Rechtsnatur eines Projektentwicklungsvertrages	149
6.3.4	Typischer Inhalt eines Projektentwicklungsvertrages	149
6.4	Baumodelle und Unternehmereinsatzformen	150
6.4.1	Begriffe und Abgrenzungen	150
6.4.2	Speziell: Generalunternehmervergabe	153
6.4.3	Sonderform: GMP-Vertrag	154
6.5	Verträge über Architekten- und Ingenieurleistungen	154
6.5.1	Typischer Inhalt eines Planervertrages	154
6.5.2	Leistungen und Honorar des Planers	155

6.6	Projektsteuerungsvertrag	157
6.6.1	Typischer Inhalt eines Projektsteuerungsvertrages	157
6.6.2	Vertragsgestaltung	158
6.7	Bauvertrag	159
6.7.1	Typischer Inhalt eines Bauvertrages	159
6.7.2	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – VOB	160
6.8	Mietvertrag	161
6.8.1	Typischer Inhalt eines Gewerberaummietvertrages	161
6.8.2	Wichtige vertragliche Regelungen	162
6.8.2.1	Mietsache	162
6.8.2.2	Mietbeginn und Mietdauer, Kündigung	163
6.8.2.3	Mietzins	164
6.8.2.4	Nebenkosten und Nachhaltigkeit	165
6.8.2.5	Erhaltung der Mietsache und bauliche Veränderungen	166
6.8.2.6	Formvorschriften	167
6.8.2.7	Mietsicherheit	167
6.8.2.8	Mietdienstbarkeit	167
6.9	Facility Management	168
6.9.1	Bestandteile des Facility Managements	169
6.9.2	Facility Management-Vertrag im Überblick	170
7	Glossar: Deutsch-Englisch	173
8	Anhang	177
	Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle A I	178
	Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle A II	179
	Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle B I	180
	Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle B II	181
	Checkliste von Objektunterlagen	182
9	Literaturverzeichnis	185
	Weitere Literatur	188
10	Stichwortverzeichnis	191