

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort der Herausgeber</b>	<b>1</b>
<b>Vorwort der Verfasser zur fünften Auflage</b>	<b>3</b>
<b>Autorenverzeichnis</b>	<b>4</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>5</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>9</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>11</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>13</b>
<b>1 Grundsätzliches zur Projektentwicklung</b>	<b>17</b>
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 Projektentwicklungs-prozessen	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
<b>2 Grundstücks- und Immobilienbewertung</b>	<b>49</b>
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

<b>2.5 Beispielaufgaben zur Wertermittlung</b>	<b>57</b>
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
<b>3 Bedarfsgerechte Projektentwicklung</b>	<b>77</b>
3.1 Timing	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 Erfolgskontrolle einer Development Rechnung	119
<b>4 Wesentliche Formen der Projektentwicklung</b>	<b>121</b>
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

<b>5</b>	<b>Kapitalbeschaffung (Finanzierung), Steuer</b>	<b>129</b>
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
<b>6</b>	<b>Wichtige Bestandteile der Projektentwicklung</b>	<b>137</b>
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

<b>6.6</b>	<b>Projektsteuerungsvertrag</b>	<b>157</b>
6.6.1	Typischer Inhalt eines Projektsteuerungsvertrages	157
6.6.2	Vertragsgestaltung	158
<b>6.7</b>	<b>Bauvertrag</b>	<b>159</b>
6.7.1	Typischer Inhalt eines Bauvertrages	159
6.7.2	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – VOB	160
<b>6.8</b>	<b>Mietvertrag</b>	<b>161</b>
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
<b>6.9</b>	<b>Facility Management</b>	<b>168</b>
6.9.1	Bestandteile des Facility Managements	169
6.9.2	Facility Management-Vertrag im Überblick	170
<b>7</b>	<b>Glossar: Deutsch-Englisch</b>	<b>173</b>
<b>8</b>	<b>Anhang</b>	<b>177</b>
	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
<b>9</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>185</b>
	Weitere Literatur	188
<b>10</b>	<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>191</b>