

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort der Herausgeber</b>	<b>1</b>
<b>Vorwort der Verfasser zur sechsten Auflage</b>	<b>3</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	36
1.6 Beteiligte des Projektentwicklungsprozesses	37
1.7 Modelle zur Erklärung von Projektentwicklungsprozessen	38
1.8 Merkmale der Projektentwicklung als Marktgeschehen	40
1.8.1 Corporate Real Estate Management (CREM)	41
1.8.2 Public Private Partnership (PPP) Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP)	43
1.9 Building Information Modeling – BIM	46
<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

---

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
<b>3</b>	<b>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</b>	<b>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	124
4.3	Projektrisiken	125
<b>5</b>	<b>Kapitalbeschaffung (Finanzierung), Steuer</b>	<b>127</b>

---

5.1	Kapitalbeschaffung	127
5.1.1	Grundsätzliches und Definitionen	127
5.1.2	Finanzierung	129
5.2	Steuer	130
5.2.1	Grundlagen	131
5.2.2	Steuerliche Grundtypen von Immobilieninvestitionen	132
5.2.3	Immobilienbesteuerung	133
<b>6</b>	<b>Wichtige Bestandteile der Projektentwicklung</b>	<b>135</b>
6.1	Machbarkeitsstudie / Feasibility Study	135
6.1.1	Begriffsdefinition Feasibility Study	135
6.1.2	Feasibility Study im Projektentwicklungsprozess	136
6.1.3	Marktanalyse	136
6.1.4	Standortanalyse	137
6.1.5	Nutzungskonzeptanalyse	138
6.1.6	Wettbewerbsanalyse	139
6.1.7	Risikoanalyse	139
6.1.8	Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse	139
6.1.9	Zusammenfassung Feasibility Study Umfang	140
6.2	Grundstückskaufvertrag	142
6.2.1	Grundstückskauf, Ankaufs- und Vorkaufsrecht	142
6.2.2	Typischer Inhalt eines Grundstückskaufvertrages	143
6.2.3	Gesetzliche Formerfordernisse	145
6.2.4	Exkurs: Zweckentfremdung	145
6.3	Projektentwicklungsvertrag	146
6.3.1	Leistungsbild des Projektentwicklers	146
6.3.2	Exkurs: Thema „Nachhaltigkeit“	146
6.3.3	Rechtsnatur eines Projektentwicklungsvertrages	147
6.3.4	Typischer Inhalt eines Projektentwicklungsvertrages	147
6.4	Baumodelle und Unternehmereinsatzformen	148
6.4.1	Begriffe und Abgrenzungen	148
6.4.2	Speziell: Generalunternehmervergabe	152
6.4.3	Sonderform: GMP-Vertrag	152
6.5	Verträge über Architekten- und Ingenieurleistungen	153
6.5.1	Typischer Inhalt eines Planervertrages	153
6.5.2	Leistungen und Honorar des Planers	154

6.6	Projektsteuerungsvertrag	156
6.6.1	Typischer Inhalt eines Projektsteuerungsvertrages	156
6.6.2	Vertragsgestaltung	157
6.7	Bauvertrag	158
6.7.1	Typischer Inhalt eines Bauvertrages	158
6.7.2	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – VOB	159
6.7.3	Exkurs: Mindestlohn	160
6.8	Mietvertrag	160
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	164
6.8.2.5	Erhaltung der Mietsache und bauliche Veränderungen	165
6.8.2.6	Formvorschriften	166
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
<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>