

Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Herausgeber	1
Vorwort der Verfasser zur vierten Auflage	3
Inhaltsverzeichnis	5
Abbildungsverzeichnis	9
Tabellenverzeichnis	11
Abkürzungsverzeichnis	13
1 Grundsätzliches zur Projektentwicklung	1
1.1 Einordnung der Immobilienbetriebslehre	1
1.2 Bedeutung der Immobilienwirtschaft	2
1.3 Überblick über die Immobilienwirtschaft	4
1.4 Der Projektentwicklungsprozess	6
1.4.1 Definition des Begriffs der Projektentwicklung	6
1.4.2 Ablauf und Aufgabenfelder der Projektentwicklung	7
1.5 Nachhaltigkeit von Immobilienprojektentwicklungen	13
1.5.1 Dimensionen der Nachhaltigkeit	13
1.5.2 Bewertung der Nachhaltigkeit – Zertifizierungssysteme	15
1.5.3 Deutsches Gütesiegel für Nachhaltiges Bauen – DGNB	17
1.6 Beteiligte des Projektentwicklungsprozesses	20
1.7 Modelle zur Erklärung von Projektentwicklungsprozessen	22
1.8 Merkmale der Projektentwicklung als Marktgeschehen	24
1.8.1 Corporate Real Estate Management (CREM)	25
1.8.2 Public Private Partnership (PPP) – Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP)	27
2 Grundstücks- und Immobilienbewertung	31
2.1 Sachwertverfahren	33
2.2 Ertragswertverfahren	34
2.3 Vergleichswertverfahren	37
2.4 Weitere Wertermittlungsverfahren	37
2.4.1 Barwertverfahren	37
2.4.2 Residualwertmethode	39

2.5 Beispielaufgaben zur Wertermittlung	39
2.5.1 Beispielaufgabe 1	39
2.5.2 Beispielaufgabe 2	40
2.5.3 Beispielaufgabe 3	42
2.5.4 Beispielaufgabe 4	45
2.5.5 Beispielaufgabe 5	47
2.5.6 Beispielaufgabe 6	50
2.5.7 Beispielaufgabe 7	55
3 Bedarfsgerechte Projektentwicklung	59
3.1 Timing.....	60
3.2 Standort.....	65
3.2.1 Checkliste Makrolage	65
3.2.2 Checkliste Mikrolage.....	66
3.2.3 Checkliste Grundstück.....	66
3.3 Nutzflächenstruktur	72
3.4 Qualität.....	73
3.4.1 Nutzflächenqualität (Raumökonomie)	74
3.4.2 Qualität der Bautechnik und der Kommunikationstechnik.....	76
3.4.3 Qualität des Mietvertrages.....	77
3.5 Quantität und Entwicklungspotential.....	79
3.6 Fungibilität (Drittverwendungsmöglichkeit).....	82
3.7 Wirtschaftlichkeit	82
3.7.1 Kosten und Termine	84
3.7.2 Einstiegsrendite und Wertentwicklung (Rentabilität)	89
3.8 Development Rechnung	90
4 Wesentliche Formen der Projektentwicklung	103
4.1 Mietergenutzte Investorenprojekte.....	103
4.1.1 Neubauprojekt.....	103
4.1.2 Bestandsentwicklungsprojekt / Revitalisierung.....	104
4.2 Eigengenutzte Projekte	107
4.3 Projektrisiken.....	107

5 Kapitalbeschaffung (Finanzierung), Steuer	109
5.1 Kapitalbeschaffung	109
5.1.1 Grundsätzliches und Definitionen	109
5.1.2 Finanzierung	111
5.2 Steuer	112
5.2.1 Grundlagen	113
5.2.2 Steuerliche Grundtypen von Immobilieninvestitionen	114
5.2.3 Immobilienbesteuerung	115
5.2.4 Förderung von Immobilieninvestitionen	116
6 Wichtige Bestandteile der Projektentwicklung	117
6.1 Machbarkeitsstudie / Feasibility Study	117
6.1.1 Begriffdefinition Feasibility Study	117
6.1.2 Feasibility Study im Projektentwicklungsprozess	118
6.1.3 Marktanalyse	118
6.1.4 Standortanalyse	119
6.1.5 Nutzungskonzeptanalyse	120
6.1.6 Wettbewerbsanalyse	121
6.1.7 Risikoanalyse	121
6.1.8 Wirtschaftlichkeits- und Renditeanalyse	121
6.1.9 Zusammenfassung Feasibility Study Umfang	122
6.2 Grundstückskaufvertrag	124
6.2.1 Ausgestaltung eines Grundstückskaufvertrages	124
6.2.2 Aufbau eines Grundstückkaufvertrages	125
6.3 Architektenvertrag	126
6.3.1 Ausgestaltung eines Architektenvertrages	126
6.3.2 Aufbau eines Architektenvertrages	127
6.4 Projektsteuerungsvertrag	127
6.4.1 Ausgestaltung eines Projektsteuerungsvertrages	128
6.4.2 Aufbau eines Projektsteuerungsvertrages	129
6.5 Bauvertrag	130
6.5.1 Ausgestaltung eines Bauvertrages	130
6.5.2 Aufbau eines Bauvertrages	133
6.5.3 Sonderform GMP-Vertrag	133

6.6 Projektentwicklungsvertrag	134
6.6.1 Ausgestaltung eines Projektentwicklungsvertrages	135
6.6.2 Aufbau eines Projektentwicklungsvertrages	135
6.7 Baubetreuungs- und Bauträgervertrag	136
6.8 Mietvertrag	137
6.8.1 Wesentlicher Inhalt eines Gewerberaummietvertrages.....	137
6.8.1.1 Mietsache.....	137
6.8.1.2 Mietbeginn und Mietdauer, Kündigung	138
6.8.1.3 Mietzins und Nebenkosten	139
6.8.1.4 Erhaltung der Mietsache – bauliche Veränderungen	140
6.8.1.5 Formvorschriften	141
6.8.2 Aufbau eines Gewerberaummietvertrages	141
6.9 Facility Management	142
6.9.1 Bestandteile des Facility Managements	143
6.9.2 Facility Management-Vertrag im Überblick.....	144
7 Glossar: Deutsch-Englisch	145
8 Anhang	149
Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle A I	150
Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle A II	151
Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle B I	152
Tabellenwerk Vervielfältiger, Tabelle B II.....	153
Checkliste von Objektunterlagen	154
9 Literaturverzeichnis	157
10 Stichwortverzeichnis	163