

Inhaltsverzeichnis

A Grundkonzeption der Projektentwicklung

1	Grundlagen der Projektentwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht	23
	<i>Prof. Dr. Karl-Werner Schulte, Dr. Stephan Bone-Winkel</i>	
1	Einordnung und Begriff	25
2	Modelle zur Erklärung von Projektentwicklungsprozessen	30
3	Phasen der Projektentwicklung	37
4	<i>Markt und Formen der Projektentwicklung</i>	56
5	Organisation	62
6	Zyklen in der Projektentwicklung	69
7	Literaturverzeichnis	83
2	Projektentwicklung in postmodernen Gesellschaften	91
	<i>Prof. Dr. Klaus M. Schmals</i>	
1	Geschmack im Wandel?	92
2	Wandel der Gesellschaft, des Städtebaus und der Projektentwicklung	95
3	Wege in die postmoderne Projektentwicklung	98
4	Postmoderne Projektentwicklung – ein Ausblick	108
5	Literaturverzeichnis	108

B Handlungsfelder der Projektentwicklung

1	Die Entwicklung einer Nutzungskonzeption als Grundstein der Projektentwicklung	111
	<i>Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel, Alexander Orthmann, Helmut Schleich</i>	
1	Einleitung	112
2	Die Grundlagen der Immobilien-Projektentwicklung	113
3	Entwicklung einer Projektidee	114
4	Die Schaffung der Rahmenbedingungen	127
5	Zusammenfassung	131
6	Literaturverzeichnis	131

2	Standort- und Marktanalysen in der Immobilienwirtschaft – Ziele, Gegenstand, methodische Grundlagen und Informationsbeschaffung	133
	<i>Günter Muncke, Maïke Dziomba, Monika Walther</i>	
1	Einleitung, Zielsetzung	135
2	Gegenstand und Ablauf der Untersuchung	140
3	Elemente der Standortanalyse	144
4	Elemente der Marktanalyse	149
5	Informationsbeschaffung, Bewertungshilfen und Analyseinstrumente	153
6	Marktsektor Einzelhandel	168
7	Marktsektor Büro	188
8	Marktsektor Logistik, Gewerbe und Industrie	200
9	Literaturverzeichnis	206
3	Due Diligence bei der Akquisition von gewerblichen Immobilienprojekten ...	209
	<i>Jens Bock</i>	
1	Einleitung	211
2	Gegenstand der Due Diligence	211
3	Auftraggeber der Due Diligence	212
4	Zeitpunkt der Due Diligence	213
5	Zweck der Due Diligence	213
6	Arten der Due Diligence	215
7	Ausgewählte Bereiche der Due Diligence	217
8	Ablauf der Due Diligence in der Praxis	222
9	Checkliste	225
10	Literaturverzeichnis	230
4	Rentabilitätsanalyse für Immobilienprojekte	235
	<i>Prof. Dr. Karl-Werner Schulte</i>	
1	Einleitung	236
2	Anforderungen an eine Investitionsrechnung	237
3	Methoden der Investitionsrechnung	244
4	„Einfache“ Developer-Rechnung	255
5	Anwendung des VOFI-Konzeptes auf die Beispielrechnung	261
6	Zusammenfassung	264
7	Literaturverzeichnis	265
5	Projektmanagement in der Bauplanung und Bauausführung	267
	<i>Wolfdietrich Kalusche</i>	
1	Vorbemerkung	269
2	Grundlagen des Projektmanagements im Bauwesen	269
3	Projektmanagement der Bauherren(-schaft)	287
4	Projektmanagement der Planer	301
5	Projektmanagement der ausführenden Firmen	315
6	Schlussbemerkung	323
7	Literaturverzeichnis	323

C Rechtliche Grundlagen der Projektentwicklung

1	Öffentliches Planungs- und Baurecht	327
	<i>Hermann Stapenhorst, Dirk Rodewoldt</i>	
1	Einleitung.	329
2	Bauplanungsrecht	330
3	Bauordnungsrecht	349
4	Baugenehmigungsverfahren, bauordnungsrechtliche Verfügungen	351
5	Baurecht und Grundstückserwerb	359
6	Der städtebauliche Vertrag	364
7	Bodenordnung, besonderes Städtebaurecht	374
8	Literaturverzeichnis	380
2	Vertragsgestaltung bei der Projektentwicklung	383
	<i>Dr. Johannes Conradi, Martin Wiemann</i>	
1	Einleitung.	385
2	Vertragsrechtliche Grundlagen	389
3	Projektverträge	403
4	Planerverträge	413
5	Bauverträge	423
6	Finanzierungs- und Beteiligungsverträge	433
7	Sonstige Vertragsbeziehungen	437
8	Konfliktregelung (Schiedsordnung)	439
9	Vertrags-Checklisten	439
10	Rechtsprechungsverzeichnis	444
3	Rechtliche Probleme bei Kauf- und Gewerbemietverträgen für Entwicklungsobjekte	447
	<i>Wolfgang Usinger</i>	
1	Der Kauf des zu entwickelnden Grundstücks	449
2	Der Verkauf des entwickelten bzw. in der Entwicklung befindlichen Grundstücks	467
3	Gewerbemietverträge	476
4	Literatur- und Rechtsprechungsverzeichnis	487

D Akteure und Strategien in der Projektentwicklung

1	Projektentwickler in Deutschland – Der Markt – Die Player – Die Zukunft	491
	<i>Andreas Schulten, Margit Lippold</i>	
1	Vorbemerkung und Methodik	492
2	Betätigungsfelder der Projektentwickler	493
3	Unternehmensgrösse, Umsatzanteil und Konzerngebundenheit	494
4	Finanzierung	498
5	Rendite und Kosten	501
6	Zukünftige Probleme für die Projektentwicklung	503
7	Fazit	504

2	Strategisches Management von Projektentwicklungsunternehmen	507
	<i>Dr. Björn Isenhöfer</i>	
1	Einleitung.....	508
2	Begriff und Zweck des strategischen Managements.....	509
3	Analyse der strategischen Ausgangsposition	512
4	Entwicklung strategischer Alternativen	536
5	Implementierung von Strategien	562
6	Literaturverzeichnis.....	567
3	Leistungsprofil und Honorarstrukturen in der Projektentwicklung	569
	<i>Dr. Stephan Bone-Winkel, Carsten Fischer</i>	
1	Einleitung.....	571
2	Unsicherheiten in der projektweisen Zusammenarbeit zwischen Projektentwickler und Investor	574
3	Leistungsbild und Honorarmodell für eine projektweise Zusammenarbeit zwischen Projektentwickler und Investor	579
4	Anwendung der Leistungs- und Honorarstruktur	616
5	Projektentwicklung im Rahmen der strategischen Asset-Allokation von institutionellen Investoren – Fallbeispiele aus der Praxis.....	630
6	Zusammenfassung	643
7	Literaturverzeichnis.....	645
4	Wissensmanagement in der Projektentwicklung	647
	<i>Dr. Stephan Bone-Winkel, Philip Hofmann, Helmut Schleich</i>	
1	Einleitung.....	648
2	Determinanten von Wissensmanagement in der Projektentwicklung	650
3	Gestaltungskonzepte für Wissensmanagement	657
4	Beispielhafter Aufbau eines Wissensmanagementsystems auf Wiki-Basis	667
5	Abschließendes Fazit	672
6	Literaturverzeichnis.....	673
5	Projektentwickler und Investoren – welche Produkte für welche Kunden?	677
	<i>Dr. Ramon Sotelo</i>	
1	Einleitung.....	678
2	Notwendige Grundlagen der betrieblichen Finanzwirtschaft.....	679
3	Ebenen der Finanzierung	681
4	Determinanten der Zusammenhänge zwischen Immobilienprodukten und Anlegern	684
5	Zusammenhänge zwischen der Immobiliennutzung und der Finanzierung	689
6	Literaturverzeichnis.....	695

6	Die Rolle der Architektur in der Projektentwicklung	697
	<i>Eike Becker</i>	
1	Die Rolle von Qualität und Innovation in der Projektentwicklung.	698
2	Wie komme ich zu einem Planungskonzept?	705
3	Verfahren zur Auswahl des Architekten	712
4	Das Verhältnis zwischen Bauherr und Architekt	715
5	Literaturverzeichnis.	719
E	Fallstudien für die Projektentwicklung bei einzelnen Immobilientypen	
1	Büroimmobilien	721
	<i>Eckhard Lammel</i>	
1	Einleitung.	722
2	Der Markt.	723
3	Die Ersteller von Bürogebäuden	724
4	Die Investoren	724
5	Das Objekt.	725
2	Shoppingcenter – Neumarkt Galerie in Köln: Revitalisierung eines Einzelhandelsquartiers	749
	<i>Wolfgang R. Bays</i>	
1	Neuzeitliche Handelsimmobilien im Wandel	750
2	Fallstudie Neumarkt Galerie Köln	754
3	Literaturverzeichnis.	770
3	Hotel-Projektentwicklung	771
	<i>Matthias Niemeyer</i>	
1	Der Hotelmarkt.	772
2	Kriterien der Hotel-Projektentwicklung.	776
3	Betreiber	779
4	Ermittlung der Wirtschaftlichkeit einer Hotel-Projektentwicklung in einer deutschen Mittelstadt.	781
5	Erwerb einer Bestandsimmobilie und Umwandlung in ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel.	791
6	Fehler in der Projektentwicklung	797
7	Literaturverzeichnis.	798
4	Unternehmensimmobilien als neue Asset-Klasse	799
	<i>Ingo-Hans Holz, Fenja Winkelmann</i>	
1	Einleitung.	800
2	Perspektive des verkaufenden Unternehmens	801
3	Perspektive des Investors	805
4	Zusammenfassung	810

5	Erfolgreiche Großprojektentwicklung im Wohnungsbau am Beispiel „Blumenwinkel“	813
	<i>Claus-Dieter Schmidt</i>	
1	Das Projekt	814
2	Die Ausgangssituation	815
3	Die Aufgabenstellung	816
4	Der Grundstücksankauf	816
5	Die Planungsphase	817
6	Die Produktbestimmung	819
7	Das Angebot	819
8	Die Vermarktung	821
9	Die Realisierung	822
10	Die Wirtschaftlichkeit	823
11	Das Ergebnis	824
12	Eine Nachbetrachtung	824
6	Denkmalschutzprojekte	827
	<i>Nicola Halder-Haß</i>	
1	Einleitung	828
2	Wirtschaftliche Parameter	829
3	Rechtliche Einordnung von Denkmalschutz und Denkmalpflege	834
4	Projektidee	837
5	Projektorganisation, -planung und Behörden-Engineering	838
6	Ausblick: Das Denkmal als Markenprodukt	841
7	Weiterführende Literatur	842
7	Quartiersentwicklung am Beispiel des Arnulfparks in München	843
	<i>Elmar Schütz, Philipp Feldmann</i>	
1	Einleitung	844
2	Das Quartier in der Immobilien-Projektentwicklung	846
3	Fallstudie Arnulfpark	849
4	Übertragbare Erkenntnisse	861
5	Fazit	866
6	Literaturverzeichnis	866
	Stichwortverzeichnis	869