

# **Studienbrief**

---

## **Projektentwicklung**

---

Stephan Bone-Winkel  
Andreas Blüml  
Stefan Gloßner

Stand: Mai 2011

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des vdp unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

---

vdp  
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.  
Georgenstraße 21  
10117 Berlin

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis _____	5
Einleitung und Zielsetzung des Studienbriefes _____	6
<b>1 Grundlagen _____</b>	<b>7</b>
1.1 Der deutsche Projektentwicklungsmarkt _____	7
1.2 Begriffsbestimmung der Projektentwicklung _____	8
1.3 Ausgangssituationen der Projektentwicklung _____	10
1.4 Aufgaben _____	11
<b>2 Modelle zur Erklärung von Projektentwicklungsprozessen _____</b>	<b>12</b>
2.1 Überblick _____	12
2.2 Gleichgewichtsmodelle („Equilibrium Models“) _____	13
2.2.1 Grundlagen _____	13
2.2.2 Einfaches Gleichgewichtsmodell _____	14
2.3 Institutionenmodelle („Agency Models“) _____	15
2.3.1 Grundlagen _____	15
2.3.2 Das Institutionenmodell nach Graaskamp _____	15
2.4 Phasenmodelle („Event Sequence Models“) _____	17
2.5 Aufgaben _____	19
<b>3 Phasen der Projektentwicklung _____</b>	<b>20</b>
3.1 Grundlagen _____	20
3.2 Projektinitiierung _____	21
3.2.1 Standort sucht Projektidee _____	22
3.2.2 Projektidee sucht Standort _____	23
3.2.3 Kapital sucht Standort und Projektidee _____	24
3.3 Projektkonzeption _____	25
3.3.1 Aufgaben und Ziele _____	25
3.3.2 Standort- und Marktanalysen _____	26
3.3.3 Analyse des Nutzungskonzeptes _____	28
3.3.4 Wettbewerbsanalysen _____	30
3.3.5 Risikoanalysen _____	31
3.3.6 Wirtschaftlichkeitsanalysen _____	36
3.4 Projektkonkretisierung _____	37
3.5 Projektmanagement _____	38
3.6 Projektvermarktung _____	39
3.7 Aufgaben _____	40

<b>4</b>	<b>Markt und Formen der Projektentwicklung</b>	<b>41</b>
4.1	Akteure der Projektentwicklung	41
4.1.1	Grundstückseigentümer	42
4.1.2	Nutzer	42
4.1.3	Financiers	43
4.1.4	Investoren	44
4.1.5	Bauunternehmen	44
4.1.6	Architekten und Ingenieure	44
4.1.7	Öffentliche Hand	45
4.1.8	Immobilien-Dienstleister	45
4.2	Nachfrager nach Projektentwicklungsleistungen	46
4.3	Anbieter von Projektentwicklungen	47
4.4	Partnerschaften in der Projektentwicklung	50
4.5	Aufgaben	55
<b>5</b>	<b>Neue Herausforderungen der Projektentwicklung</b>	<b>56</b>
5.1	Wertschöpfung in der Projektentwicklung	56
5.2	Anforderungen an den Projektentwickler	58
5.3	Koordinationspotenzial in Stadt- und Projektentwicklung	59
5.3.1	Umdenken in der Projektentwicklung	59
5.3.2	Einfluss des Umfeldes auf die Projektentwicklung	61
5.3.3	Integration der Prozessschritte und Positionen	62
5.4	Public Private Partnership	63
5.5	Aufgaben	65
<b>6</b>	<b>Fallstudie zur Wirtschaftlichkeitsberechnung</b>	<b>66</b>
6.1	Projektinitiierung	66
6.2	Wertschöpfung und Leistungsbemessung	68
6.3	Durchführung der Projektentwicklung	69
6.4	Wirtschaftlichkeitsanalyse	70
6.4.1	Grundlagen	70
6.4.2	Kosten	72
6.4.3	Exit-Annahmen	79
6.4.4	Kalkulation	81
6.4.5	Weiterführende Wirtschaftlichkeitsanalysen	84
6.5	Schlussbemerkungen	89
6.6	Aufgaben	89
<b>7</b>	<b>Lösungen der Aufgaben</b>	<b>90</b>
	Literaturverzeichnis	105
	Stichwortverzeichnis	109
	Abbildungsverzeichnis	111
	Tabellenverzeichnis	112