

Studienbrief

Projektentwicklung

Stephan Bone-Winkel
Andreas Blüml
Stefan Gloßner

4. Auflage

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

Stand Dezember 2014

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Einleitung und Zielsetzung des Studienbriefes	6
1 Grundlagen	7
1.1 Der deutsche Projektentwicklungsmarkt	7
1.2 Begriffsbestimmung der Projektentwicklung	8
1.3 Ausgangssituationen der Projektentwicklung	10
1.4 Aufgaben	11
2 Modelle zur Erklärung von Projektentwicklungsprozessen	12
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
3 Phasen der Projektentwicklung	20
3.1 Grundlagen	20
3.2 Projektinitiierung	20
3.2.1 Standort sucht Projektidee	21
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	27
3.3.4 Wettbewerbsanalysen	29
3.3.5 Risikoanalysen	30
3.3.6 Wirtschaftlichkeitsanalysen	35
3.4 Projektkonkretisierung	36
3.5 Projektmanagement	37
3.6 Projektvermarktung	38
3.7 Aufgaben	39

4	Markt und Formen der Projektentwicklung	40
4.1	Akteure der Projektentwicklung	40
4.1.1	Grundstückseigentümer	41
4.1.2	Nutzer	41
4.1.3	Financiers	41
4.1.4	Investoren	42
4.1.5	Bauunternehmen	43
4.1.6	Architekten und Ingenieure	43
4.1.7	Öffentliche Hand	44
4.1.8	Immobilien-Dienstleister	44
4.2	Nachfrager nach Projektentwicklungsleistungen	44
4.3	Anbieter von Projektentwicklungen	46
4.4	Partnerschaften in der Projektentwicklung	48
4.5	Aufgaben	52
5	Neue Herausforderungen der Projektentwicklung	53
5.1	Wertschöpfung in der Projektentwicklung	53
5.2	Anforderungen an den Projektentwickler	54
5.3	Koordinationspotenzial in Stadt- und Projektentwicklung	56
5.3.1	Umdenken in der Projektentwicklung	56
5.3.2	Einfluss des Umfeldes auf die Projektentwicklung	57
5.3.3	Integration der Prozessschritte und Positionen	59
5.4	Public Private Partnership	60
5.5	Aufgaben	61
6	Fallstudie zur Wirtschaftlichkeitsberechnung	62
6.1	Projektinitiierung	62
6.2	Wertschöpfung und Leistungsbemessung	64
6.3	Durchführung der Projektentwicklung	65
6.4	Wirtschaftlichkeitsanalyse	66
6.4.1	Grundlagen	66
6.4.2	Kosten	68
6.4.3	Exit-Annahmen	74
6.4.4	Kalkulation	76
6.4.5	Weiterführende Wirtschaftlichkeitsanalysen	79
6.5	Schlussbemerkungen	83
6.6	Aufgaben	84
7	Lösungen der Aufgaben	85
	Literaturverzeichnis	100
	Stichwortverzeichnis	103
	Abbildungsverzeichnis	105
	Tabellenverzeichnis	106

Abkürzungsverzeichnis

BKI	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
DIN	Deutsches Institut für Normung
DVP	Deutscher Verband der Projektsteuerer
EK	Eigenkapital
FK	Fremdkapital
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GÜ	Generalübernehmer
HLS	Heizung, Luft, Sanitär
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
IKV	Interne Kapitalverzinsung
LAN	Local Area Network
LP	Leistungsphase
MF	Mietfläche
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PPP	Public Private Partnership
PR	Public Relations
SAUS	School for Advanced Urban Studies
STOMA	Standort- und Marktanalyse
USP	Unique Selling Proposition
VOFI	Vollständiger Finanzplan