

Praxishandbuch der Immobilien- Projektentwicklung

Schäfer / Conzen

5. Auflage 2024
ISBN 978-3-406-81285-9
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Stichwortverzeichnis

Es bezeichnen: *Fette Zahlen den jeweiligen Bearbeitungsteil (§). Magere Zahlen die jeweilige Randnummer.*

A

- A/B-Test 38 95
 - Abbruch/Abriss **11** 4, **33** 3 ff.
 - Ablauforganisation **29** 19 f.
 - Ablaufplanung **1** 5
 - Abnahme der Bauleistungen **34** 30, **36** 1 ff.
 - Abnahmehandbuch **36** 12
 - Bestandunterlagen **36** 17 ff.
 - durch Inbenutzungnahme **36** 1
 - formelle **36** 16
 - Gewährleistungsverfolgung **36** 26 ff.
 - Mängelbeseitigung **36** 22 ff.
 - rechtliche Voraussetzungen **36** 3 ff.
 - stillschweigende **36** 1
 - technische Vorbegehungen **36** 13 f.
 - Abnahmehandbuch **36** 12
 - Abriss **11** 4
 - Abschlagszahlung **31** 20; **32** 123; **37** 49
 - Agentur für Immobilienmarketing **38** 112
 - AIF/AIFM **9** 25 ff.; **40** 13, 16
 - Akademien **1** 10, 14
 - Akquisition **13** 1 ff, 72 ff.; **19** 32 (s. a. Grundstücksakquisition)
 - alternative Finanzierungsbausteine **18** 44
 - Analyseinstrumente **12** 54 ff.
 - Besonderheiten öffentlich-rechtlicher Verträge **16** 2 ff.
 - Checkliste für Grundstückserwerb **19** 32 ff.
 - Developmentrechnungen **19** 1
 - Finanzierung von Immobilien-Projektentwicklungen **17** 1 ff.
 - Grundlagen der Investitionsentscheidung **11** 1 ff.
 - Grundstücksakquisition und -sicherung **13** 1
 - Grundstücksanalyse **12** 6 f.
 - Immobilienerwerb **22** 1 ff.
 - Marktanalyse **12** 1 ff., 26 ff., 37 ff., 50, 66
 - Projektcontrolling **21** 1 ff., 15 ff., 35, 41, 47, 58 ff., 64
 - Projektentwicklungspartnerschaften **15** 1 ff., 38
 - Public Private Partnership (PPP) **14** 1 ff., 81
 - Researcharbeit **12** 76
 - Standortanalyse **12** 14 ff.
 - Wertermittlungsverfahren **19** 25
 - wesentliche Instrumente **19** 1 ff.
 - alternative Finanzierungsbausteine **18** 44
 - Analyseinstrumente **12** 54 ff.
 - Besonderheiten öffentlich-rechtlicher Verträge **16** 2 ff.
 - Checkliste für Grundstückserwerb **19** 32 ff.
 - Developmentrechnungen **19** 1
 - Finanzierung von Immobilien-Projektentwicklungen **17** 1 ff.
 - Grundlagen der Investitionsentscheidung **11** 1 ff.
 - Grundstücksakquisition und -sicherung **13** 1
 - Grundstücksanalyse **12** 6 f.
 - Immobilienerwerb **22** 1 ff.
 - Marktanalyse **12** 1 ff., 26 ff., 37 ff., 50, 66
 - Projektcontrolling **21** 1 ff., 15 ff., 35, 41, 47, 58 ff., 64
 - Projektentwicklungspartnerschaften **15** 1 ff., 38
 - Public Private Partnership (PPP) **14** 1 ff., 81
 - Researcharbeit **12** 76
 - Standortanalyse **12** 14 ff.
 - Wertermittlungsverfahren **19** 25
 - wesentliche Instrumente **19** 1 ff.
- Aktivitätenliste **34** 60 ff.
- Akustik **8** 19
- Alleinstellungsmerkmal **38** 30
- Alternative Projektfinanzierung
 - Abgrenzung **18** 32 ff.
 - Anleihe **18** 53
 - atypisch stille Beteiligung **18** 46
 - Ausblick **18** 120 ff.
 - Bridge Loan **18** 54
 - Equity Kicker **18** 63
 - Finanzierungsbausteine **18** 28 f.
 - Finanzierungspartner **18** 31, 90, 117
 - Forward Commitment **18** 55
 - Genussrechte **18** 47
 - Gewinnbeteiligung **18** 63
 - Joint Venture **18** 45, 93
 - Mezzanine Kapital **18** 29, 37, 39, 58
 - Nachrangdarlehen **18** 50 ff., 77
 - Options- und Wandelanleihen **18** 49
 - Partiarisches Darlehen **18** 52
 - Phasen der Projektentwicklung **18** 62
 - Rangrücktritt **18** 78 ff.
 - Real Estate Private Equity **18** 45
 - Schutzmechanismen zur Absicherung v. Ausfallrisiken **18** 74 f.
 - stille Beteiligung/Gesellschaft **18** 48
 - Versicherungen und Versorgungswerke **18** 14
 - Verzinsungserwartung **18** 99
 - Vorteile **18** 30 f.
 - Waterfall **18** 58
- Alternativposition **32** 89
- Altlasten **11** 5 ff.; **19** 38; **33** 14 ff.
- Altlastensanierung **33** 14 ff.
- Altsubstanzterhaltung **11** 8
- Amtliche Statistiken **12** 76 ff.
- Analysen
 - Anlagemarkt **2** 4
 - Büroflächenmarkt **2** 4
 - Einsatzgebiete und Nutzen von Analysen **12** 1 ff.
 - gesellschaftliche Rahmenbedingungen **2** 4
 - Grundlagen marktorientierter Analysen **12** 6 ff.
 - Grundstücksanalyse **2** 4, **12** 1 ff.
 - Instrumente **12** 54 ff.
 - Marktanalyse **12** 1 ff.; **39** 34, 36, 42
 - Nachfrageanalyse **12** 43 ff.
 - Nutzwertanalyse **12** 61 ff.
 - Phase **1** 1, 4 f.
 - Prognosen **12** 70 ff.
 - Sensitivitätsanalysen **6** 97
 - Standortanalyse **2** 4; **12** 14 ff.; **39** 43 ff.
 - Stärken-Schwächen-Analysen **12** 55 ff.
 - SWOT-Analyse **12** 55 ff.

Stichwortverzeichnis

- Szenario-Technik **12** 66 ff.
 - Zielgruppenanalyse **38** 105
 - Änderungsmanagement **21** 54; **32** 128 ff.; **34** 82
 - Angebot und Nachfrage **39** 32 ff.
 - Angebotsanalyse **12** 38
 - Angebotsauswertung **32** 164 ff.
 - Anlage s. Immobilienverkauf, Investoren
 - Anlageentscheidung **40** 89 ff.
 - Anlagemarktanalyse **2** 4
 - Anzeigen **38** 94 ff.
 - Arbeitsumgebung s. Bürokonzepte
 - ArbStättV **24** 145
 - Architektenauswahl
 - Auswahlverfahren **27** 16 ff.
 - Direktbeauftragung **27** 20 ff.
 - Entwicklungs- und Planungsprozess **27** 52 ff.
 - Vorgaben und Aufgabenstellung **27** 43 ff.
 - Wettbewerbe **27** 27 ff.
 - Architektenvertrag
 - Abnahme der Leistung **37** 63 ff.
 - Abschlagszahlungen **37** 49, 56
 - Building Information Modeling (BIM) **31** 15
 - Fälligkeit des Honorars **31** 19
 - Formfreiheit **31** 8 ff.
 - Gewährleistung **31** 23 ff.
 - Haftungsgemeinschaft mit Bauunternehmer **31** 3 ff.
 - Ingenieurvertrag **31** 36 ff.
 - Joint-Venture-Verträge **31** 41 f.
 - keine höchstpersönliche Leistung **31** 13
 - Koppelungsverbot **31** 11
 - Kostenermittlung **31** 22
 - Leistungsumfang **31** 14
 - Pauschalhonorar **31** 10, 16, 18
 - Pflichten des Architekten **31** 22
 - Urheberrecht **31** 32 ff.
 - Vergütung **31** 16 f.
 - Verjährungsfrist **31** 24
 - -vorzeitige Auflösung **31** 28 ff.
 - Artenschutz **11** 13 f.
 - Asset Management **6** 25 ff., 62 ff.
 - Attraktivität **8** 22, **24** 7, 39, 93, 96
 - Aufbauorganisation **29** 14 ff.,
 - Auftragsvergabe s. Ausschreibung, Vergabe von Bauleistungen
 - Augmented Reality (AR) **38** 116
 - Ausbildung des Projektentwicklers **4** 6 ff.
 - Ausbildungsstätten für Projektentwickler **4** 1 ff.
 - Ausführungsplanung **27** 66 ff.
 - Ausführungsposition **32** 89
 - Ausführungsrisiken **9** 41
 - Ausschöpfen von Marktzyklen **6** 43
 - Ausschreibung von Bauleistungen **32** 76 ff.
 - (s. a. Vergabe von Bauleistungen)
 - Auswahl geeigneter Ausschreibungsart **32** 105
 - beschränkte Ausschreibung **32** 163
 - freihändige Vergabe **32** 163
 - gestuftes Verfahren **32** 163
 - Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm **32** 92 ff.
 - Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnissen **32** 81 ff.
 - Leitdetails **32** 102 f.
 - öffentliche Ausschreibung **32** 163
 - Positionsarten **32** 89
 - Pläne **32** 97 ff.
 - Außenanlagen **19** 7 ff.; **32** 96, 103, 144, 156
 - Außenbereich **28** 29 ff.
 - Außenbereichssatzungen **28** 92
 - Ausstattung **24** 61, 65
 - Auswertung der Angebote **32** 164 ff.
- ### B
- Balkenplan **29** 75, 79, 82
 - Basel II/III/IV **18** 2 f., 31; **39** 21
 - Bauablaufsimulation **29** 90
 - Baubeschreibung **2** 6
 - Baubesprechungen **34** 142
 - Baubetreuungsvertrag **37** 16 ff.
 - Baufortschritt **17** 125, 136; **18** 55; **34** 16, 34, 114
 - Baugenehmigung **11** 9 f.; **17** 24, 29 f.; **27** 66; **28** 5, 19 f., 22 f., 27, 31, 43
 - Baugesetzbuch
 - planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben **28** 5 ff.
 - Regelungsinhalt **8** 1 ff.
 - Baugrubensicherung **33** 13
 - Bauhandwerkersicherungshypothek **37** 58 f.
 - Bauherrnauflagen **26** 4 f., 26, 36
 - Baukompetenz **39** 11 ff.
 - Baukostengarantie **31** 22
 - Baulandentwicklung
 - Bauleitplanverfahren **7** 38
 - Definition der Entwicklungsziele **7** 23 ff.
 - Erschließung **7** 61 ff.
 - formale Vorgaben **7** 5 ff.
 - informale Vorgaben **7** 8 ff.
 - Liegenschaften/Bodenmanagement **7** 38 ff.
 - Projektentwicklung **7** 33 ff.
 - städtebauliche Kalkulation **7** 79 ff.
 - Vermarktung **7** 66 ff.
 - Vorgaben/Rahmenbedingungen **7** 1 ff.
 - Werkstattverfahren (Beispiele) **7** 29 ff.
 - Baulasten **11** 12
 - Bauleitplanung
 - Aufgabe **26** 29 ff.
 - Außenbereichssatzungen **28** 92
 - Baunutzungsverordnung **28** 61
 - Bebauungsplan **28** 46 ff.
 - Einheimischenmodelle **28** 125
 - Erhaltungssatzungen **28** 93 ff.
 - Flächennutzungsplan **28** 37 ff.
 - gemeindliche Vorkaufrechte **28** 83 f.
 - Innenbereichssatzungen **28** 87 ff.
 - Planungshoheit **28** 34, 108
 - Sicherung **28** 79 ff.

- städtebauliche Gebote **28 95**
- städtebauliche Maßnahmen **28 97**
- Teilungsgenehmigung **28 82**
- Veränderungssperre **28 80**
- Vorhaben-bezogener Bebauungsplan **28 16, 60, 106 ff.**
- Zurückstellung von Baugesuchen **28 81**
- Bauleitung **34 29 ff.**
- Bauliche Optimierung **40 147 ff.**
- Bauleistungskonzept **30 65**
- Baumenschutz **11 13**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung **28 63 ff.**
 - Bauweise **28 69**
 - Bedeutung **28 61 ff.**
 - Maß der baulichen Nutzung **28 67 f.**
- Bauphase
 - Baurisiko **17 31 ff.**
 - Cost Overrun **17 37**
 - Interest Shortfall **17 37 f.**
 - Projektcontrolling **17 34**
- Bauplanungsrecht
 - Ausnahmen und Befreiungen **28 22 f.**
 - Außenbereich **28 29 ff.**
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) **28 61 ff.**
 - einfacher Bebauungsplan **28 21**
 - künftiger Bebauungsplan **28 18 f.**
 - qualifizierter Bebauungsplan **28 12 ff.**
 - Regelungsinhalt des BauGB **28 1 ff.**
 - unbeplanter Innenbereich **28 24 ff.**
 - Vorhaben gem. § 29 BauGB **28 6 ff.**
 - vorhabenbezogener Bebauungsplan **28 16 f.**
 - Zulässigkeit von Vorhaben **28 5**
- Baurechtschaffung
 - Bauplanungsrecht **28 2, 32**
 - Public Private Partnership (PPP) **28 99 ff.**
- Baurisiko **17 31 ff.**
- Bauschild **38 76 f.**
- Baustellenevents **38 80**
- Baustellenmarketing **38 75**
 - Bauzaun **38 79**
 - Virtual Reality **38 117**
- Baustopp **34 42**
- Bausummenüberschreitung **31 22**
- Bautagebuch **34 17 ff.**
- Bauträger **41 66 ff.**
- Bauvertrag
 - 80 %-Regelung **37 37**
 - Abnahme/Gewährleistung **37 63 ff.**
 - Abschlagszahlungen **31 20**
 - Änderungsmanagement **32 128 ff.**
 - Anlagen **32 156**
 - Aufgliederung des Angebotspreises **32 155**
 - Baubetreuungsvertrag **37 16**
 - Bauzeitenplan **32 13 ff.**
 - Beendigung **37 69 ff.**
 - Bemusterungsliste **32 151**
 - Beurkundungserfordernis **37 25**
 - Eilrechtsschutz **37 39**
 - Einheitspreisliste **32 126 f.**
 - Einheitspreisvertrag **34 75**
 - Entscheidungsvorlage **32 128 ff.**
 - Fälligkeit der Vergütung **37 45 ff.**
 - Festpreisvertrag **37 25 f.**
 - Freiwillige Umlegung **28 128 f.**
 - Formvorschriften **34 54**
 - Forward Deal **37 23**
 - Generalübernehmervertrag **37 1 ff.**
 - Generalunternehmervertrag **37 1 ff.**
 - Guaranteed Maximum Price (GMP) **32 54 ff.; 37 42 ff.**
 - Leistungsänderungen **37 30**
 - Leistungsbeschreibung **37 33**
 - Mengenänderungen **37 29 f.**
 - mit bauausführenden Unternehmen **37 1 ff.**
 - Nachunternehmervertrag **37 1 ff.**
 - Neues Bauvertragsrecht **37 10 f.**
 - Pauschalpreisvertrag **37 31 ff.**
 - Pläne **32 97 ff.**
 - Planfreigabeverfahren **32 147 ff.**
 - Projektentwicklungsvertrag **37 22 ff.**
 - Projektsteuerungsvertrag **37 19 ff.**
 - Sicherheitsleistungen **37 50 ff.**
 - Steuerfolgen **37 77 ff.**
 - Streitvermeidung/Streitentscheidung **37 73**
 - Stundenlohnvertrag **37 27**
 - Vergütung **37 27 ff.**
 - Verjährung **37 68**
 - Vertragserfüllungsbürgschaft **37 52**
 - Werkvertrag (BGB)/Bauvertrag (VOB) **37 10 ff.**
 - Zahlungseinbehalte **37 50 ff.**
 - Zahlungsplan **32 122**
 - Zusatzleistungen **37 30**
- Bauvoranfrage **2 6; 11 10, 47; 29 22; 30 77**
- Bauvorbereitung **2 6**
- Bauvorbescheid **11 10**
- Bauwirtschaft **5 8 ff.**
- Bauzaun **38 79**
- Bauzeitenplan **32 13 ff.**
- Bauzeitverzögerung **31 27**
- Bebaubarkeit **11 15 ff.**
- Bebauungsplan s. Bauleitplanung, Bauplanungsrecht
- Behördenabstimmung **1 5; 2 6 f.**
- Beleihungswert **17 63 ff.**
- Berichtswesen **34 71; 34 137 ff.**
- Besprechungsorganisation **29 26**
- Bestandsaufnahme **40 197**
- Bestandsimmobilien s. Redevelopment
- Bestandsmieterrisiko **6 57**
- Bestandsrevitalisierung s. Revitalisierung
- Bestandsschutz **30 13 ff.**
- Bestandsunterlagen **36 17 ff.**
- Bestimmung des Projektträgers **2 5**

Beteiligte

- Projektentwicklung **27** 5 ff.
- Projektplanung **27** 8 ff.
- Redevelopment **30** 1 ff.
- Vorgaben und Aufgabenstellung **27** 43 ff.
- Zusammenarbeit des Entwicklungs- und Planerteams **27** 12 ff.

Betreiberimmobilien **40** 34 f.

Bewertung

- Büroimmobilien **39** 38
- Risiken **6** 94 f.
- Bildmarke **38** 49

Bodenbeschaffenheit **9** 38

Bodendenkmäler **11** 19

Briefing **38** 115

Broschüre **38** 66 ff.

Budget

- Anpassung **34** 112
- Planung **34** 79 ff.

Bürgerinitiativen **11** 20

Bürgerschaft s. Gewährleistungsbürgerschaft, Vertragserfüllungsbürgerschaft

Büroflächenmarkt **2** 4

Büroimmobilie **39** 49 ff.

Bürokonzepte

- Arbeitstypen **24** 103 ff.
- Digitalisierung/technologischer Einsatz **20** 30 ff.
- Evaluierung und Erfolgsmessung **24** 149 ff.
- Flächenbedarf **24** 145 ff.
- Großraumbüro/Open Space/Multispace **24** 61 ff.
- Gruppenbüro **24** 57 ff.
- Kennwerte für den Flächenbedarf **24** 145 ff.
- Kombi-Büro **24** 55 f.
- Lounge-Ecke **24** 85
- Modulkatalog **24** 142 f.
- non-territoriale **24** 64 ff.
- Office-Analytics **24** 69 ff.
- Vorgehensweisen bei Planung/Realisierung **24** 131 ff.

C

Call to Action (CTA) **38** 60

Cap **17** 130

Cash-Flow **40** 117 ff.

Claim **38** 24

Consent Manager **38** 63

Construction Management **32** 51

Content Management System **38** 61

Controlling (s. a. Kostencontrolling)

- Ausschreibung/Vergabe **21** 50
- Baurealisierung **34** 3 f.
- Bedeutung der EDV **21** 65
- Einrichtung **4** 75 ff.-
- Kostencontrolling **21** 24 f., 41 ff.
- Kostenplanung **21** 15 f., 65 f.
- Redevelopment **30** 1 ff.

- technisch-wirtschaftliches **29** 49 ff.

- Cookie-Einstellungen **38** 59

Corporate Design Manual **38** 52

Corporate Design (CD) **38** 47 ff., 52 ff.

Corporate Social Responsibility **25** 13

Cost Overrun **17** 37

Covenants **17** 133 ff.

Customized Smart Building **20** 1 ff.

D

Darlehensvertrag

- Auflagen **17** 133 ff.
- Ausgestaltung **17** 115 ff.
- Auszahlungsvoraussetzungen **17** 133 ff.
- Bearbeitungsgebühren **17** 121
- Covenants **17** 133 ff.
- Festzins **17** 127
- Finanzierungskosten **17** 115 ff.
- Management von Zinsänderungsrisiken **17** 123 ff.
- Marge **17** 119 f.
- Refinanzierungskosten **17** 116 ff.
- Sicherheiten **17** 133
- Trigger Rate **17** 132
- Datenschutzerklärung **38** 59
- Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) **38** 59

Denkmalschutz **11** 21

Developer **39** 12 ff.

Development-Kalkulation **11** 22

Development-Rechnung **39** 36

DGNB **25** 6 f., 55 ff.

Digitale Vermietungsmöglichkeiten **38** 45

Digitalisierung

- Anforderungsmanagement **20** 34 ff.
 - Beratungs- und Methodenkompetenz **20** 33 ff.
 - Betriebsphase **20** 62 ff.
 - Consulting Digitalisierung **20** 58 ff.
 - Customized Smart Building **20** 1 ff.
 - Digitalisierungspotenziale **20** 22 ff.
 - Einführung **20** 1 ff.
 - Fazit **20** 78 ff.
 - Planungsphase **20** 58 ff.
 - Projektorganisation **20** 65 ff.
 - Strategisches Vorgehen **20** 27 ff.
 - Umsetzungsphase **20** 61
- ### Discounted Cash-flow Method **40** 204
- ### Dokumentation **34** 56
- ### DSGVO **20** 73 f.; **38** 60
- ### Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan **16** 24

E

Einheitspreisvertrag **34** 75

Einkommensteuer

- Abschreibung für Abnutzung **23** 66 ff.
- Anschaffungs-/Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand **23** 70 ff.

- Besteuerung nach EStG **23** 60 ff.
 - laufende Erträge **23** 63 ff.
 - Zuschüsse **23** 73 ff.
 - Einzelhandelsimmobilien **40** 27 f.
 - Energieausweis **30** 84 f.
 - Energiemanagement
 - Anforderungen **29** 57 f.
 - Grundregeln **29** 53
 - Entmietung **11** 23
 - Entscheidungsausschusssitzung **34** 142
 - Entscheidungsvorlage **32** 128 ff.
 - Entwicklungsmanagement
 - Anforderungen **26** 33 ff.
 - Aufgaben **26** 18 ff.
 - Auswahl und Beauftragung **26** 57 ff.
 - Honorar- und Vergütungsmodelle **26** 43 ff.
 - Entwicklungspartnerschaften **15** 1 ff.
 - Erbbaurechtserwerb **22** 6 ff.
 - Erhaltungssatzungen **28** 93 ff.
 - Erschließung **6** 40 ff.; **7** 61 ff.; **11** 24; **16** 11 ff.; **19** 37; **33** 1 f.
 - Ertragswertoptimierung **6** 44
 - Ertragswertverfahren **38** 28 f.
 - Erwerbskosten **11** 25
 - Erwerbsnebenkosten **11** 26 ff.
 - Events **38** 80 ff.
 - Exposé **38** 66 ff.
- F**
- Fachhochschulen **4** 35 ff., 70 ff.
 - Facility-Management **1** 19 ff.; **2** 7
 - Festpreisvertrag **37** 41
 - Film **38** 70
 - Finanzierung von Projektentwicklungen (s. a. Alternative Projektfinanzierungen)
 - Absicherung **17** 54 ff.
 - alternative Projektfinanzierung **18** 27 ff.
 - Ausgestaltung des Darlehensvertrages **17** 115 ff.
 - Bauphase **17** 31 ff.
 - Beleihbarkeit **18** 81
 - Beleihungswert **17** 63 ff.
 - Finanzierungsgespräch **17** 140 ff.
 - Grundlagen **17** 10 ff.
 - Grundpfandrecht **17** 54 f.
 - Grundstücksankaufphase **17** 12 ff.
 - Hypothekarkredit **17** 47 ff.
 - Konzept **2** 5
 - langfristige Finanzierung **17** 47 ff.
 - Rahmenbedingungen **17** 1 ff.
 - Realkredit und Eigenkapital **17** 52 f.
 - Realkredit und Refinanzierung **17** 50 f.
 - Strategien aus Banksicht **17** 9
 - Vermarktungsphase **17** 39 ff.
 - Vollstreckungsunterwerfung **17** 56 ff.
 - Wirtschaftlichkeit **17** 12 ff.
 - Zusage **2** 6

- Finanzierungsgespräch
 - Bankenauswahl **17** 144 f.
 - Detailanalyse **17** 147 f.
 - Kreditentscheidung **17** 149
 - Kundenbonität **17** 141
 - Verhandlung des Term Sheet **17** 146
 - Wertgutachten **17** 147
- Finanzierungsmodalitäten **11** 29 f.
- Finanzkennzahlen **10** 9
- Flächenerwerb **22** 1 ff.
- Flächennutzungsplan **28** 37 ff.
- Fokussierung **6** 88 f.
- Forfaitierung
 - Begriff **14** 49 ff.
 - mit Einredeverzicht **14** 44 ff.
 - Mogendorfer Modell **14** 63
- Fotodokumentation **34** 16
- Freizeitimmobilien **40** 37
- Füllen der Pipeline **6** 39
- Fungibilität **6** 91

G

- Garantierter Maximalpreis **32** 54 ff. (s. a. Guaranteed maximum Price (GPA))
- Gebäude
 - als Wirtschaftsgut **37** 83 f.
- Gebäudeanalyse **40** 105 ff.
- Gebäudebestandsrisiko **6** 57
- Genehmigungsfähigkeit **4** 5; **11** 9 f.; **26** 25
- Generalübernehmer **32** 44 f.; **37** 3 ff.; **41** 71 ff.
- Generalunternehmer **32** 40 ff.; **37** 3 ff.
- Genussrechte **18** 47
- Geothermie **11** 48 f.
- Geschlossene Immobilienfonds **40** 43 ff.; **41** 74 ff.
- Gewährleistungsbürgschaft **37** 52 ff.
- Gewährleistungsverfolgung **36** 1 ff.
- Gewährverträge **16** 34 ff.
- Gewerbsteuer
 - Abgrenzung gewerbliche Tätigkeit/Vermögensverwaltung **23** 89 ff.
 - Gewerbesteuerermittlung **23** 91 ff.
 - gewerblich geprägte Personengesellschaft **23** 104
 - gewerblicher Grundstückshandel **23** 98 ff.
 - Vermietungsunternehmen **23** 103
- Gewerkeweise Vergabe **32** 28
- Gewinnabschöpfung **6** 36
- Google Analytics **38** 63
- Green Building
 - Begriff **25** 4 ff.
 - Einführung **25** 1 ff.
 - Entwicklung **25** 72 ff.
 - Fazit und Ausblick **25** 78 ff.
 - Management **26** 1 ff.
 - Marktrelevanz **25** 11
 - Optimierung **25** 17 ff.
 - Strategien auf Unternehmensebene **25** 22

Stichwortverzeichnis

- Zertifizierung **30** 83 ff.
- Zertifizierungsprozesse auf Objektebene **25** 22 ff.
- Zertifizierungssysteme **25** 56 ff.
- Green Building Label **30** 84 ff.
- Grobkalkulation **2** 4
- Großraumbüro **24** 61 ff.
- Grunddienstbarkeiten **11** 33
- Grunderwerbsteuer **23** 4 ff.
- Anzeigepflichten **23** 40 f.
- Aufhebung/Änderung der Festsetzung **23** 36 ff.
- Ausnahmen **23** 17 ff.
- Bemessungsgrundlage **23** 24 ff.
- Erwerbsvorgänge **23** 7 ff.
- Nichtfestsetzung **23** 36 ff.
- Steuerentstehung **23** 32 ff.
- Steuersatz **23** 28
- Steuerschuldner **23** 29 ff.
- Unbedenklichkeitsbescheinigung **23** 42
- Grundpfandrecht **17** 54 f., 133
- Grundsteuer **23** 43 ff.
- Grundstücksakquisition **13** 1 ff. (s. a. Akquisition)
- befristetes Kaufangebot **13** 37 f.
- Grundstückskauf **13** 46 ff.
- Kaufvertrag mit Bedingung **13** 39 ff.
- Kaufvertrag mit Rücktrittsvorbehalt **13** 35 f.
- Objektgesellschaftskauf **13** 72 ff.
- Optionsrecht **13** 25 ff.
- Vorhand **13** 44 f.
- Vorkaufrechte **13** 6 ff.
- Vorvertrag **13** 43
- Grundstücksanalyse **2** 4; **12** 6 ff.
- Grundstücksankaufsphase **17** 12 ff.
- Grundstückskauf (s. a. Immobilienerwerb)
- Auswirkungen **16** 32 f.
- Besonderheiten öffentlich-rechtlicher Verträge **16** 2 ff.
- Durchführungsverträge zum Vorhaben- und Erschließungsplan **16** 22 ff.
- Gestaltungsmöglichkeiten **16** 24 ff.
- Gewährverträge **16** 34 ff.
- Kostenübernahmevereinbarungen **16** 46 ff.
- Rechtsmangel **22** 43 ff.
- Sicherung der Einheimischenrechte **16** 42
- Verpflichtung zum Sozialwohnungsbau **16** 43 ff.
- Vertragliche Vereinbarungen über Erschließungskosten **16** 11 ff.
- Grundstückssicherung **2** 5; **17** 27 ff.
- Gründung **11** 31 f.
- Gruppenbüro **24** 57 ff.
- Garanteed Maximum Price (GPA) **32** 54 ff.; **37** 42 ff.

H

- Heads of Terms **39** 94 ff.
- Homepage **39** 74
- Hotelimmobilien **40** 35 f.

I

- Image **11** 34
- Imagetransfer **38** 107
- Immobilienmiete **41** 17 f. (s. a. Vermietung, Mietermanagement)
- Ankermieter **17** 74
- Definition **41** 17 ff.
- Formularverträge **41** 33 ff.
- Gestaltungsmöglichkeiten **41** 37 ff.
- Mietgegenstand **41** 50
- Mietvertrag **41** 2 ff.
- Mietzeit **41** 38 f.
- Rechtsübergang **41** 48 f.
- Steuerrecht **41** 52 ff.
- Vertragsanbahnung **41** 3 ff.
- Vertragsvereinbarung **41** 26 ff.
- Voraussetzungen **41** 16 ff.
- Immobilien-AG s. Börsennotierte Immobilien-AG
- Immobilienaktiengesellschaften **40** 54 ff.
- Immobilienberater **39** 37
- Immobilienbewertung **40** 202
- Immobilienwerb (s. a. Grundstückkauf)
- Absicherung der Kaufpreisfinanzierung **22** 54 ff.
- Besitzübergang **22** 35 ff.
- bestehende Miet- und Pachtverhältnisse **22** 41 f.
- Einkommensteuer **23** 58 ff.
- Erwerb anderer Rechte am Grundstück **22** 12
- Erwerb eines Erbbaurechts **22** 11
- Flächenerwerb **22** 1 ff.
- Form des Kaufvertrags **22** 17 ff.
- Gegenstand des Erwerbs **22** 13 ff.
- Gewerbesteuer **23** 89 ff.
- Grunderwerbsteuer **23** 4 ff.
- Grundsteuer **23** 43 ff.
- Grundstückskauf **22** 3 ff.
- Hauptpflichten **22** 17 ff.
- Kaufpreis **22** 22 ff.
- Kaufpreiszahlung **22** 22 ff.
- Körperschaftsteuer **23** 80 ff.
- Rechts- und Sachmängel **22** 43 ff.
- Sicherung der Parteien **22** 22 ff.
- steuerrechtliche Aspekte **23** 1 ff.
- Übergang von Nutzen und Lasten **22** 35 ff.
- Umsatzsteuer **23** 117 ff.
- vertragliche Aspekte **22** 1 ff.
- vorläufige Sicherung der Rechte **22** 60 ff.
- Immobilieninvestoren
- Institutionelle Investoren **40** 82 f.
- Investorengruppen **40** 70 ff.
- Privatinvestoren **40** 80 ff.
- Immobilienkompetenz **6** 48
- Immobilienmarketing s. Marketing
- Immobilienportale **38** 89
- Immobilienverkauf
- Anlageformen **40** 39 ff.

- Anlageklasse Immobilien **40** 3 ff.
- bauliche Optimierung **40** 147 ff.
- Bestandsaufnahme **40** 197 ff.
- Bieterverfahren **40** 229 ff.
- Cash-Flow **40** 117 ff.
- Datenraum **40** 189
- direkte/indirekte Anlage **40** 39 ff.
- Durchführung der Veräußerung **40** 216 ff.
- Einflussparameter der Anlageentscheidung **40** 89 ff.
- Entwicklungsrisiken und -chancen **40** 122 f.
- Final Bids **40** 226 f.
- geschlossene Immobilienfonds **41** 74 ff.
- Grundlagen der Investorenentscheidung **40** 17 ff.
- Immobilienaktiengesellschaften **40** 54 ff.
- Immobilienanalyse **40** 191 ff.
- Immobilienbewertung **40** 202 f.
- Immobilieninvestmentmarkt **40** 7 ff.
- Immobilieninvestoren **40** 70 ff.
- Indicative Offer **40** 221 ff.
- Informationsmemorandum **40** 187 f., 216 f.
- Investorenauswahl und –ansprache **40** 218 ff.
- Investorengruppen **40** 70 ff.
- Kaufvertrag **40** 228
- Kurzexposé **40** 186
- Markt **40** 93 ff.
- Nutzungsarten im Überblick **40** 17 ff.
- Off-Market-Deal **40** 229
- Optimierungen **40** 168 ff.
- Organisation **40** 177 ff.
- Projektausschuss **40** 183 f.
- Real Estate Investment Trusts **40** 57 ff.
- Real Estate Opportunity Fonds **40** 65 ff.
- Real Estate Private Equity Fonds **40** 60 ff.
- Rendite-/Risikoprofil **40** 125 ff.
- Residualwertverfahren **40** 210 f.
- Spezialfonds **40** 51 ff.
- Standortqualität **40** 97 ff.
- Steuern, Recht, Bilanzierung **40** 194 ff.
- Verfahrensschritte **40** 216 ff.
- Verkaufstiming **40** 131 ff.
- Vendor Due Diligence **40** 197 ff.
- Venture Capital **40** 68
- Veräußerungsprozess **40** 176 ff.
- vorbereitende Maßnahmen **40** 177 ff.
- wertsteigernde Maßnahmen **40** 146 ff.
- Werttreiber **40** 131 ff.
- wirtschaftliche Optimierung **40** 154 ff.
- Immobilienverkauf **40** 1 ff.
- Immobilienwirtschaft **39** 38 ff.
- Industrieimmobilien **40** 30 ff.
- Informationsmemorandum **40** 186 ff.
- Informationssystematik **29** 27
- Informationsvorteil **6** 96
- Infrastruktur **11** 35
- Ingenieurvertrag **31** 36 ff.

- Innenbereichssatzungen **28** 87 ff.
- Institutionelle Investoren **40** 80 ff.
- Interest Shortfall **17** 37 f.
- Investitionsentscheidung **11** 1 ff.
- Investitionsrechnung **19** 1 ff.
- Investor Developer **39** 16
- Investoren
 - Anlageentscheidung **40** 89 ff.
 - Auswahl, Ansprache **40** 218 ff.
 - Institutionelle Investoren **40** 80 ff.
 - Privatinvestoren **40** 80 ff.

J

- Joint Venture **18** 45 ff., **31** 41 f.
- Jour Fixe-Besprechungen **34** 71
- Junior loan **17** 87 ff.

K

- Kampfmittelbeseitigung **33** 14 ff.
- Kapitalaufwand **6** 99 f.
- Kapitalkompetenz **39** 20 ff.
- Kauf s. Grundstückskauf, Immobilienerwerb, Objektgesellschaftskauf
- Keywords **38** 62
- Know-how **3** 1 ff.; **6** 99 f.
- Kombi-Büro **24** 55 f.
- Kombinationsmarke **38** 49
- Kommunikation
 - Klassifikation von Wissensarbeitern **24** 103 ff.
 - Konzentrationsfähigkeit **24** 80 ff.
 - Projektmanagement **29** 1 ff.
 - Raumsetting **24** 80
 - Tätigkeitsportfolio **24** 117
 - Wissensaustausch **24** 79 ff.
 - Kommunikation **38** 46
- Kommunikationskonzept
 - Architektur **38** 33
 - Corporate Design **38** 48 ff.
 - Immobilienmarketing **38** 1 ff.
 - Szenen **38** 74 f.
 - USP **38** 31 ff.
- Konkurrenz **11** 36
- Konzeption und Planung
 - Baurechtschaffung **28** 1 ff.
 - Einbindung der Planungsbeteiligten **27** 1 ff.
 - Green Building **26** 1 ff.
 - Management für Projektentwicklung und Planung **26** 1 ff.
 - Nachhaltigkeit **26** 1 ff.
 - Nutzungskonzepte **24** 1 ff.
 - Projektmanagement beim Redevlopment **30** 45 ff.
 - Projektmanagement bis zum Realisierungsbeginn **29** 1 ff.
 - wesentliche vertragliche Aspekte **31** 1 ff.
 - Zertifizierung **25** 1 ff.
- Kopplungsverbot **31** 11
- Körperschaftsteuer **23** 80 ff.

- Kostenbasierte Preisbildung **38 41**
Kostencontrolling **29 95 ff.**
– Anforderungen an Kostenermittlungen **29 98 ff.**
– hierarchische Kostengliederung **29 100**
– Kostengliederung nach DIN **276 19 7**
– Kostenplanungsverfahren **29 104 ff.**
– Kostenüberwachung und -steuerung **29 114 ff.**
– Redevelopment **30 1 ff.**
Kostendeckungsnachweis **34 77**
Kostenmanagement
– Realisierungsphase **34 75, 79**
– Tools **34 59 ff.**
– vertragliche Voraussetzungen **34 75**
Kostenschätzung **11 37**
Kostenübernahmevereinbarungen **16 46 ff.**
Kredite (s. a. Finanzierung, Realkredit)
– Eigenkapitalderivate **17 92 ff.**
– horizontale Tranchierung **17 86 ff.**
– Mezzanine-Kapital **17 92**
– Refinanzierungsregister **17 115**
– Senior- und Junior Loan **17 87 ff.**
– Sicherheitenverteilung **17 114**
– Strukturierung **17 82 ff.**
– Syndizierung **17 107 ff.**
– Übertragung von Grundpfandrechten **17 114**
– Verbriefung **17 102 ff.**
– vertikale Tranchierung **17 98 ff.**
Kredittranchierung **17 98 ff.**
Krise **38 106 f.**
Krisenkommunikationsplan **38 105**
Krisenmanagement **34 134 ff.**
Kunden
– Bonität **17 136, 141**
Künstlerische Oberbauleitung **34 38 ff.**
Künstliche Intelligenz (KI) **38 120**
- L**
Lage **6 56; 11 38**
Lasten **22 35 ff.**
Lebenszykluskosten **6 100**
LEED **25 62**
Leistungen **31 21; 37 27 ff.**
Leistungsbeschreibung **32 81 ff., 157 f.**
Leverageeffekt **11 39**
Liegenschaften **7 38 ff.**
Logo **38 48 ff.**
- M**
Makler **38 3, 84, 100, 103, 109, 113; 41 84 ff.**
Makrostandort **12 2; 40 6**
Management s. Entwicklungsmanagement, Projektmanagement
Managementqualität **9 12**
Mängelprotokoll **36 12**
Mängelrechte **37 66 f.**
Mängelrügen **34 24; 36 21**
Marge **17 119 f.**
Markenkern **38 21**
Markenregister **38 28**
Marketing **38 5**
– Baustellenmarketing **38 76 ff.**
– Broschüren/Exposé **38 66 ff.**
– Claim **38 24**
– Corporate Design **38 48 ff.**
– Definition der Zielgruppen **38 9**
– Dokumentation **34 56**
– Events **38 80 ff.**
– Immobilienmarketing **38 1 ff.**
– Informationsbeschaffung **39 99**
– Kommunikationsstrategie **38 8, 47**
– Logo **38 48 ff.**
– Marktanalyse **38 41**
– Maßnahmen **38 3**
– Medien **38 87 ff.**
– Pressekonferenz **38 105**
– Public Relations (PR) **38 104**
– Renderings **38 55 f.**
– Richtfest **38 61**
– Suchmaschine **38 63**
– Szenen **38 74 f.**
– unique selling proposition (USP) **38 31 ff.**
– Verkaufsförderung **38 56**
– Vertriebssevents **38 80 ff.**
– Werbung **38 88 ff.**
Marketingagentur **39 5**
Marketingbudget **38 108**
Marketing-Mix **38 18**
Marketing-Suite **38 83**
Marketingplan **39 97 ff.**
Marktanalyse **12 1 ff.; 38 29, 41**
Marktprognose **11 40 f.**
Marktzugang, mehrfacher **6 40**
Marktzyklenaussschöpfung **6 43**
Mediaplanung **38 86**
Medien **38 87 ff.**
Medienverlegung **33 22 ff.**
Mengenermittlung **2 7**
Mezzanine Finanzierungen **17 92**
Miete s. Immobiliarmiete, Mietermanagement
Mieterausbauwünsche **2 7**
Mieterbetreuung **35 10**
Mieterdienstbarkeit **17 73 ff.**
Mieterhandbuch **35 6 ff.**
Mietermanagement (s. a. Immobiliarmiete)
– Leistungsänderung durch den Mieter **35 11 f.**
– Mieterbetreuung **35 10**
– Übergabe an den Mieter **35 13 ff.**
– vertragliche Voraussetzungen **35 5**
Mietvertrag s. Immobiliarmiete
Mietvertragsanalyse **40 108**
Mikrostandort **40 6**
Monitoring **6 98**
Multipager **38 57**

N

- Nachbarschaftserklärung **11** 43
- Nachfrageanalyse **12** 43 ff.
- Nachhaltigkeit
 - Begriff **11**, 44 ff.; **25** 4 ff.
 - BREEAM **25** 62
 - DGNB **25** 7
 - Einführung **26** 1 ff.
 - Entwicklung **25** 72 ff.
 - Green Building **26** 1 ff.
 - Fazit und Ausblick **25** 78 ff.
 - LEED **25** 62 ff.
 - Marktrelevanz **25** 11
 - Objektebene **25** 22 ff.
 - Unternehmensebene **25** 12 ff.
- Nachtragsmanagement
 - Änderungsmanagement **34** 86 ff.
 - Anweisungsrecht des AG **34** 108 ff.
 - Beauftragung von Nachträgen **34** 106 f.
 - Budgetanpassung **34** 112
 - Krisenmanagement **34** 134 ff.
 - Nachtragsverfahren **34** 103
 - Projektbesprechungen **34** 141 f.
 - Prüfung von Nachträgen **34** 104 f.
 - Tools **34** 22 ff.
 - -Vermeidung von Nachträgen **34** 113 ff.
 - -vertragliche Voraussetzungen **34** 12 ff.
 - Vertragsanpassung **34** 133
- Nachunternehmervertrag **37** 1 ff.
- New Work Konzepte **24** 7, 10, 39, 42
- Newsletter **38** 101
- Nutzeranforderungsanalyse **12** 50 f.
- Nutzerwechsel **6** 91
- Nutzungsflexibilität **24** 56
- Nutzungskonzepte **24** 1 ff. (s. a. Bürokonzepte)
 - agile Arbeits- und Bürowelt **24** 7 ff.
 - arbeitstypspezifische Präferenzen bei der Zuordnung **24** 120 ff.
 - Arbeitstypologien **24** 100 ff.
 - Bürogestaltung, tätigkeits- und nutzerbasierte **34** 69 ff.
 - Bürokonzept im Vergleich **24** 43 ff.
 - Digitalisierung und technologischer Einsatz im Büro **24** 30 ff.
 - Fremdbestimmung **24** 69 ff.
 - Evaluierung und Erfolgsmessung **24** 149 ff.
 - Großraumbüro/Open Space/Multispace **24** 61 ff.
 - Gruppenbüro **24** 57 ff.
 - Kennwerte für den Flächenbedarf im Büro **24** 145 ff.
 - Kombi-Büro **24** 55 f.
 - Non-territoriale Bürokonzepte **24** 64 ff.
 - Office Analytics **24** 69 ff.
 - Rahmenbedingungen und Herausforderungen **24** 1 ff.
 - Selbstbestimmung **24** 69 ff.

- Vorgehensweisen und methodische Ansätze **24** 131 ff.
 - Wissensaustausch und Konzentration **24** 79 ff.
 - Zellenbüro **24** 52 ff.
 - Zufriedenheit mit der Büroumgebung **24** 88 ff.
 - Zusammenfassung und Zwischenfazit **24** 126 ff.
- Nutzwertanalyse **12** 61 ff.

O

- Oberbauleitung **34** 36 ff.
- Objektgesellschaftskauf
 - als Form der Akquisition **13** 72 ff.
 - Auswirkungen, tatsächliche und rechtliche **13** 66 ff.
 - Gestaltungsmöglichkeiten **13** 80 ff.
 - Voraussetzungen **13** 75 ff.
- Objektgesellschaftsverkauf **41** 79 ff.
- Objektrendite **19** 17
- Offene Immobilienfonds **40** 47 ff.
- Office Analytics **24** 69 ff.
- OFFICE 21®-Forecast **2025** **24** 11
- Office Performance **24** 153
- Onepager **38** 57
- Opportunity-Fonds **40** 63 ff.
- Options- und Wandelanleihen **18** 49
- Organisationsformen des Unternehmens
 - Asset-Manager **6** 62 ff.
 - externe Modelle **6** 80 ff.
 - integrierte Modelle **6** 69 ff.

P

- Pauschalpreisvertrag **37** 31 ff.
- Personas **38** 15
- Photovoltaikanlage **11** 49
- Pipeline **6** 39 ff.
- Pitch **38** 114
- Placement **38** 43
- Planfreigabeverfahren **32** 147 ff.
- Planungsbeteiligte s. Beteiligte
- Planungskonzepte **27** 58
- Policy-Meeting **34** 142
- Politische Lage **11** 46 f.
- Portfolio-Verjüngung **6** 38
- Post-completion-audit **2** 8
- Pre-Sale-Seite **38** 56
- Pressekonferenz **38** 105
- Pressemittelungen **38** 104
- Price **38** 38
- Primärdatenerhebung **12** 81 ff.
- Privatinvestoren **40** 80 ff.
- Product **38** 20
- Produktmarketing **39** 102
- Produktpositionierung **39** 100 f.
- Prognosen **12** 70 ff.
- Projektabnahme **2** 7
- Projektbesprechungen **34** 141 ff.
- Projektbeteiligte s. Beteiligte

Projektcontrolling s. Controlling

Projektentwickler

- als Entrepreneur **5** 30 ff.
- Anforderungen **6** 88 ff.
- Ausbildungsstätten **4** 1 ff.
- Grundausbildung **4** 13 ff.
- Know-how **6** 63
- Notwendigkeit gezielter Ausbildung **4** 6 ff.
- Persönlichkeit/Arbeitsweise **3** 7
- Tätigkeitsfeld **4** 1 ff.
- Typus/Know-how **3** 1 ff.
- Weiterbildung **4** 54 ff.

Projektentwicklung

- Ablauf **2** 1 ff.
- als Teil der Wertschöpfungskette **17** 6 ff.
- Analysephase **2** 4
- Arbeitsinhalte **1** 5 f.
- Baukompetenz **39** 11 ff.
- Beginn **2** 1 ff.
- Begriffsdefinition **1** 1
- Beteiligte **27** 5 ff.
- Erfolgsfaktoren **39** 2 ff.
- Kapitalkompetenz **39** 20 ff.
- Projektidee **2** 4
- Rating **9** 1 ff.
- Redevelopment **6** 14 f.; **30** 1 ff.
- Risiko **30** 21 ff.
- strategische Anforderungen **6** 88 ff.
- Stufen und Ablauf des Entwicklungs- und Planungsprozesses **27** 52 ff.
- thematische Masterpläne und Konzepte **7** 9
- Trends in der Immobilienwirtschaft **39** 38 ff.
- volkswirtschaftliche Bedeutung **5** 1 ff.
- Werttreiber **40** 131 ff.

Projektentwicklungsfinanzierung s. Finanzierung

Projektentwicklungsgesellschaften

- Rating **9** 1 ff.

Projektentwicklungspartnerschaften **15** 1 ff.

- Auswirkungen, tatsächliche und rechtliche **15** 53 ff.
- Gestaltungsmöglichkeiten **15** 7 ff.
- Kapitalgesellschaft **15** 15 ff.
- partnerschaftliche Verträge **15** 6
- Personengesellschaft **15** 11 ff.
- Projektentwicklungsverträge **15** 42 ff.
- Public Private Partnership **15** 28 ff.
- Risiken und Probleme **15** 37 ff.
- Weitere Rechtsträger **15** 22 ff.

Projektentwicklungsvertrag **15** 42 ff.; **37** 22 ff.

Projektfinanzierung s. Finanzierung

Projektgröße **6** 92 f.

Projektidee **2** 4

Projektkonzeption **2** 5

Projektkoordination s. Projektorganisation

Projektmanagement

- Anforderungen **26** 33 ff.
- Aufgaben

- Aufgaben des Entwicklungs- und Projektmanagements **26** 18 ff.

- Auswahl und Beauftragung **26** 57 ff.

- bis zum Realisierungsbeginn **29** 1 ff.

- Entwicklungsmanagement **26** 43 ff.

- Honorar- und Vergütungsmodelle **26** 43 ff.

- Modelle, bisherige und zukünftige **26** 4 ff.

- Redevelopment **30** 1 ff.

Projektname **38** 26

Projektorganisation

- Ablauforganisation **29** 19 f.

- Aufbauorganisation **29** 14 ff.

- Digitalisierungsexperte **20** 66 f.

- Energiemanagement **29** 50 ff.

- Information, Kommunikation **29** 21 ff.

- Koordination **29** 8 ff.

- Kostencontrolling **29** 95 ff.

- Kostenermittlung, Anforderungen **29** 98 ff.

- Kostenplanungsverfahren **29** 104 ff.

- Kostenüberwachung und -steuerung **29** 114 ff.

- Objektgliederung **29** 11 ff.

- Planungsgrundlagen und -vorgaben **29** 45 ff.

- Qualitätsmanagement **29** 45 ff.

- Redevelopment **30** 1 ff.

- technisch wirtschaftliches Controlling **29** 50 ff.

- Terminplanung **29** 71 ff.

- Terminmanagement **29** 60 ff.

- Terminüberwachung und -steuerung **29** 91 ff.

- Vertragsmanagement **29** 34 ff.

Projektplanung

- Ausführungsplanung **27** 66 ff.

- Beteiligte **27** 1 ff.

- Durchführung von Wettbewerben **27** 27 ff.

- Entwurfs- und Genehmigungsplanung

- 27** 62 ff.

- Stufen und Ablauf **27** 52 ff.

- Vorplanung **27** 58 ff.

- Zusammenarbeit des Entwicklungs- und Planerteams **27** 12 ff.

Projektrealisierung (s. a. Realisierung)

Projektrealisierung **2** 7

Projektrealisierungsgewinne **6** 44

Projektsteuerung **26** 10 ff.; **37** 19 ff.

(s. a. Controlling)

Projektsteuerungsvertrag **37** 19 ff.

Promotion **38** 46

Prozessoptimierung **6** 101

Public Private Partnership **14** 1 ff.

- Allgemeines **28** 99 ff.

- Bauzeitfinanzierung **14** 32 ff.

- Einheimischenmodelle **28** 125 ff.

- Finanzierung **14** 26 ff.

- Forfaitierung mit Einredeverzicht **14** 44 ff.

- Mogendorfer Modell **14** 63

- Projektentwicklungspartnerschaft **15** 1 ff.

- Projektfinanzierung **14** 64 ff.

- Risiken **14** 78 ff.

- städtebauliche Verträge **28** 113 ff.

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan **28** 16 f.
- Vorteile **14** 78 ff.
- Public Relations (PR) **38** 104 ff.
- Richtfest **38** 81
- Showroom **38** 84 ff.

Q

Qualitätsmanagement

- Arten **34** 28 ff.
- Bauleitung **34** 29 ff.
- Dokumentation **34** 56
- Energiemanagement **29** 50 ff.
- künstlerische Oberbauleitung **34** 38 ff.
- Mängelrüge **34** 53 ff.
- Oberbauleitung **34** 36 ff.
- Planprüfung/Planfreigabe **34** 46 ff.
- Prüfung auf Übereinstimmung Bestellwerk **34** 41 ff.
- Prüfung auf Übereinstimmung mit Regeln der Technik **34** 44 f.
- Qualitätsmanagement **34** 11 ff.
- Tools **34** 22 ff.
- vertragliche Voraussetzungen **34** 58

R

Rating

- Anforderungen **9** 16
- Einführung **9** 1 ff.
- Prozess **9** 32, 43
- Real Estate Investment Trusts **40** 57 ff.
- Real Estate Opportunity Fonds **40** 65 ff.
- Real Estate Private Equity Fonds **18** 45; **40** 60 ff.
- Realisierung (s. a. Bauvertrag)
- Abnahme der Bauleistungen **36** 1 ff.
- Änderungs- und Nachtragsmanagement **34** 86 ff.
- Bauverträge **37** 10 ff.
- Berichtswesen **34** 137 ff.
- Budgetanpassung **34** 112
- Budgetplanung **34** 79 ff.
- Gewährleistungsverfolgung **36** 1 ff.
- Kostenmanagement **34** 74 ff.
- Krisenmanagement **34** 134 ff.
- künstlerische Oberbauleitung **34** 38 ff.
- Managementleistung **34** 1 ff.
- Mietermanagement **35** 1 ff.
- Qualitätsmanagement **34** 11 ff.
- Terminmanagement **34** 57 ff.
- Vergabeart **32** 28 ff.
- Vergabe von Bauleistungen **32** 1 ff.
- vorbereitende Baumaßnahmen **33** 1 ff.
- Werkvertrag und Bauvertrag nach BGB **37** 10 ff.
- wesentliche vertragliche und steuerrechtliche Aspekte **37** 1 ff.
- Realkredit (s. a. Darlehensvertrag, Kredit)
- Beleihungswertermittlung **17** 63 ff.
- Deckungsfähigkeit **17** 60 ff.

- Eigenkapital **17** 52 f.
- Finanzierung über einen Hypothekarkredit **17** 47 ff.
- Grundpfandrecht **17** 54 f.
- Mieterdienstbarkeit **17** 73 ff.
- Realkredit **17** 50 ff.
- Refinanzierung **17** 50 f.
- regelmäßige Überprüfung der Beleihbarkeit **18** 81
- Vollstreckungsunterwerfung **17** 56 ff.
- Voraussetzungen **17** 54 ff.
- Rechnungswesen **2** 5
- Rechte Dritter **19** 39
- Redevelopment
- Aufbaustruktur **30** 47
- Ausblick **30** 43 f.
- Baulogistikkonzept **30** 65
- Bausubstanzrisiko **30** 27 ff.
- Bestandsschutz **30** 13 ff.
- Chancenpotenziale **30** 6
- Energieausweis **30** 84 f.
- Entwickeln projektbezogener Vergabestrategie **30** 49
- Fazit **30** 96 f.
- Gebäudeaufwertung **30** 40 f.
- Genehmigungsmanagement **30** 58 ff.
- Green Building Label vs. Energieausweis **30** 84 ff.
- Grundstücksaufwertung **30** 42
- Instrumente **30** 31 ff.
- Kapitalbindung **30** 19 f.
- konkrete Maßnahmen **30** 89 ff.
- Kontrolle von Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauausführung **30** 66 f.
- Konsequenzen bei Baumaßnahmen im Bestand **30** 77 ff.
- Konzeptionsrisiko **30** 24 ff.
- Kostencontrolling **30** 68 ff.
- Markt **30** 8 ff.
- Mehraufwendungen für Green-Building-Auszeichnungen **30** 94 f.
- Mehrwert zertifizierter Gebäude **30** 87 f.
- Mieterinformations- und Integrationskonzepte **30** 63 f.
- Problempunkte der Kostenermittlung **30** 69 ff.
- Projektbeteiligte **30** 48
- Projektmanagement, Besonderheiten **30** 45 ff.
- Projektorganisation **30** 46 ff.
- Qualitätsmanagement **30** 57 ff.
- Risiken **30** 21 ff.
- Standort und Markt **30** 8 ff.
- Terminmanagement **30** 74 ff.
- Umbauzuschlag **30** 53 f.
- Vermarktung **30** 38 f.
- Vertragsmanagement **30** 49 ff.
- Zertifizierung **30** 83 ff.
- Refinanzierungskosten **17** 116 ff.
- Refinanzierungsregister **17** 114

Regeln der Technik **34** 44 f.
Regenerative Energien **11** 48
Renderings **38** 55 f.
Rendite **6** 2 ff., 28 ff., 106 f.; **10** 45; **19** 17; **40** 26
Rentabilität **4** 3
Research **12** 76 ff.
Revitalisierung **6** 38; **39** 59 ff.
Richtfest **38** 81
Risiken **6** 54
Risikomanagementprozess **6** 57
Risikominimierung **6** 94 ff.
Risikooptimierung **6** 94 ff.
Risikounterschiede **6** 55 ff.
Rundum-Sorglos-Vertrag **37** 5

S

Sachwertverfahren **19** 30 f.
Schlichtung **37** 73
Schlussrechnung, prüffähige **37** 48
Senior loan **17** 87 ff.
Sensitivitätsanalyse **6** 97
SEA (Search Engine Advertising) **38** 62
SEO (Search Engine Optimization) **38** 62
Service Developer **39** 15
Sicherheitenverteilung **17** 114
Sicherheitsleistungen **37** 50 ff.
Sicherungshypothek **37** 58 f.
Sinus-Milieus **38** 11
Social Media **38** 96
Social Media Ads **38** 100
Solarenergie **11** 48 f.
Sonderimmobilien **40** 33
Sozialimmobilien **40** 38
Sozialwohnungsbau **16** 43 ff.
Spezialfonds **40** 51 ff.
Spezialisierung **6** 88 f. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen **28** 97 f.
Städtebauliche Gebote **28** 93 ff.
Städtebauliche Kalkulation **7** 79 ff.
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen **28** 96
Städtebauliche Verträge
– Einheimischenmodelle **28** 125 f.
– Grundsätze **28** 124
– Typen **28** 117 ff.
– Umlegungsverträge **28** 128 ff.
Stakeholdermanagement **38** 8
Standardisierungspotenziale **6** 90
Standortanalyse **39** 43 ff.
Standortprofile **39** 17
Stärken-Schwächen-Analyse **12** 55 ff.
Steuerrecht **23** 1 ff.; **37** 1 ff.; **41** 1 ff.
Stille Beteiligung, atypisch **18** 46
Stille Gesellschaft **18** 48
Storytelling **38** 67
Streitentscheidung **37** 73
Streitschlichtung **37** 73
Streitvermeidung **37** 73
Stundenlohnvertrag **37** 27

Styleguide **38** 52
Suchmaschine **38** 63
Swap **17** 128 ff.
Swaption **17** 128 ff.
SWOT-Analyse **12** 55 ff.
Syndizierung **17** 107 ff.
Systemgesteuertes Projektcontrolling s. Controlling
Szenen **38** 74 f.

T

Team **11** 50
Teambüro **39** 91
Teaser **40** 186
Technologischer Einsatz im Büro **24** 30 ff.
Teilabnahme **37** 64
Teilungsgenehmigung **28** 82
Term Sheet **18** 91 ff.
Terminmanagement
– Allgemeines **34** 57 ff.
– Anpassen von Terminplänen **34** 72 f.
– Aufstellen von Terminplänen **34** 64 ff.
– Baurealisierung **24** 1 ff.
– Darstellung von Terminplänen **29** 78 ff.
– Durchführung der Terminplanung **29** 62 ff.
– Redevelopment **30** 1 ff.
– Stufen der Terminplanung **29** 71 ff.
– Terminvorschauliste **34** 69
– Tools **34** 59 ff.
– Überwachen der Kosten/Kostenkontrolle **34** 83 f.
– Überwachung von Terminplänen **34** 68 ff.
– vertragliche Voraussetzungen **34** 58
Totalübernehmerschaft **37** 4
Totalunternehmerschaft **37** 4
Trader Developer **39** 12 ff.
Trading Profit **19** 19
Trends in der Immobilienwirtschaft **39** 38 ff.
Trigger Rate **17** 132

U

Übergabe **2** 7
Umbauzuschlag **30** 53 f.
Umfeld **6** 56
Umfeldbetrachtung und Besonderheiten **19** 40
Umlegung, freiwillige **28** 128 ff.
Umsatzsteuer **23** 117 ff.
– Geschäftsveräußerung im Ganzen **23** 118 ff.
– Option zur Umsatzsteuer **23** 129 ff.
– Regelungen in Grundstückskauf- und Mietverträgen **23** 139 ff.
– Sonstiges **23** 136 ff.
– steuerbefreite Umsätze **23** 122 ff.
– Steuerschuldner **23** 29 ff.
– Umsatzsteuerpflicht von Bauleistungen **37** 79 ff.
Umsetzungsportfolio **24** 41

Universitäten **4** 17 ff., 56 ff.

Unrentabilität **6** 23

Urheberrecht des Architekten **31** 32 ff.

USP **38** 31 ff.

V

Value Add **40** 129

Vendor Due Diligence **40** 197 ff.

Venture Capital **40** 68

Verbriefung **17** 102 ff.

Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) **37** 11 ff.

Vergabe von Bauleistungen **32** 1 ff.

– Angebotsfrist **32** 17 ff.

– Ausführungsfristen **32** 13

– Auswahl geeigneter Vergabeart **32** 65 ff.

– Auswertung der Angebote **32** 164 ff.

– baubegleitende Schlichtung **32** 63

– Beschleunigungsvergütungen **32** 15

– beschränkte Ausschreibung **32** 163

– Bindefrist **32** 25

– Construction Management **32** 51

– Detail-Pauschalvertrag **32** 11

– Einheitspreisvergabe **32** 10

– Einzelvergabe **32** 28 ff.

– Garantierter Maximalpreis (GMP) **32** 54 ff.

– Generalübernehmer-Vergabe (GÜ-Vergabe) **32** 44 f.

– gestuftes Verfahren **32** 163

– Grundlagen **32** 106 ff.

– Mischformen **32** 64

– Nominated Subcontractors **32** 64

– öffentliche Ausschreibung **32** 163

– öffentliche Hand **32** 4

– Neues Bauvertragsrecht **37** 46

– Paketvergabe **32** 33 ff.

– Pauschalvertrag **32** 10 f.

– private Auftraggeber **32** 5

– Totalunternehmer-Vergabe (TU-Vergabe) **32** 46 ff.

– Totalübernehmer-Vergabe (TÜ-Vergabe) **32** 50

– Vergabeart **32** 28 ff.

– Vergabeverfahren **32** 163

– Vergabeverhandlung **32** 172 ff.

– Vertragsabschluss **32** 181 f.

– Vertragsstrafen **32** 14

– Zuschlags- und Bindungsfristen **32** 21

– Zuschlagsfrist **32** 21

Vergleichswertverfahren **19** 26 f.

Vergütung des Architekten **31** 16 ff.

Vergütung des Auftragnehmers

– Fälligkeit **37** 45 ff.

– Vergütungsformen **37** 27 ff.

Verkauf s. Immobilienverkauf, Objektgesellschaftsverkauf

Verkaufstiming **40** 131 ff.

Verkehrsanbindung **11** 51

Vermarktung

– Angebot und Nachfrage **39** 32 ff.

– Baurecht **39** 18 f.

– Baustellenmarketing **38** 76 ff.

– Bauträgervertrag **41** 66 ff.

– Controlling **21** 1 ff.

– Fachkompetenz **39** 2 ff.

– Flächenkonzept **39** 88 ff.

– Generalübernehmermodell **41** 71 ff.

– geschlossener Immobilienfonds **41** 74 ff.

– Grundlagen **39** 71 ff.

– Grundstückskauf bei fertiggestelltem Gebäude **41** 60 ff.

– Heads of Terms **39** 94 ff.

– Idee, Kapital und Standort **39** 35

– Immobilienberater **39** 37

– Immobilienmarketing **38** 1 ff.

– Immobilienverkauf **40** 1 ff.

– Konzept **2** 5

– Makler **41** 84 ff.

– Marketingplan **39** 97 ff.

– Phasen **39** 98 ff.

– Projektentwickler **39** 37 ff.

– Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes **39** 32 ff.

– Redevelopment **39** 59 ff.

– Revitalisierung **39** 59 f.

– Standortanalyse **39** 43 ff.

– Standortprofile **39** 17

– steuerrechtliche Aspekte **41** 1 ff.

– Trends in der Immobilienwirtschaft **39** 38 ff.

– Verkauf der Objektgesellschaft **41** 79 ff.

– vertragliche Aspekte **41** 1 ff.

– Werbung **38** 88 ff.

– Wettbewerbsanalyse **39** 48

– Zielgruppenanalyse **39** 47

– Vermarktungsschild **38** 77

Vermietung **39** 1 ff. (s. a. Immobiliarmiete, Mietermanagement)

– Allgemeines **2** 6, **17** 39 ff.

– als Arbeitspaket eines Entwicklungsprozesses **1** 5

– Angebot und Nachfrage **39** 32 ff.

– Baurecht **39** 18 f.

– Fachkompetenz **39** 2 ff.

– Flächenkonzept **39** 88 ff.

– Grundlagen **39** 71 ff.

– Heads of Terms **39** 94 ff.

– Idee, Kapital und Standort **39** 35

– Immobilienberater **39** 37

– Marketinginstrumente **39** 102

– Phasen **39** 98 ff.

– Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes **39** 32 ff.

– Redevelopment **39** 59 ff.

– Revitalisierung **39** 59 ff.

- Standortanalyse **39** 43 ff.
- Standortprofile **39** 17
- Trends in der Immobilienwirtschaft **39** 38 ff.
- Wettbewerbsanalyse **39** 48
- Zielgruppenanalyse **39** 47
- Versicherungen **18** 14
- Vertragserfüllungsbürgschaft **37** 52
- Vertragsmanagement **29** 34 ff.; **30** 49 ff.
- Vertragsstrafen **32** 14
- Vertrieb **11** 52
- Vertriebsevents **38** 80 ff.
- Vertriebsgrundrisse **38** 69
- Virtual Reality (VR) **38** 116
- Visualisierungen **38** 54
- Volkswirtschaftliche Bedeutung **5** 1 ff.
- Vollstreckungsunterwerfung **17** 56 ff.
- Vorbegehungen, technische **35** 5
- Vorbereitende Baumaßnahmen
 - Abbruch **33** 3 ff.
 - Altlastensanierung **33** 14 ff.
 - Erschließung **33** 1 f.
 - Kampfmittelbeseitigung **33** 14 ff.
 - Medienverlegung **33** 22 ff.
- Vorhand **13** 44 f.
- Versorgungswerke **18** 14

W

- Wandelanleihen **18** 49
- Waterfall **18** 58
- Website **38** 56
- Weiterbildung **4** 54 ff.
- Werbeanzeigen **38** 93
- Werbekampagne **38** 96
- Werbemittel **38** 88 f.
- Werbung
 - Anzeigen **38** 94 ff.
 - Immobilienportale **38** 89
 - Verkaufsförderung **38** 56
 - Werbekampagne **38** 96
- Werbung **38** 88 ff.
- Werkvertrag **31** 3 ff.; **37** 10 ff.
- Wertbasierte Preisbildung **38** 41
- Wertermittlungsverfahren **19** 25

- Wertgutachten **17** 147
- Wertschöpfungskette **17** 6 ff.
- Wertschöpfungsmöglichkeiten im Gebäudebestand **6** 7 ff.
- Wertschöpfungsmotor **6** 32 f.
- Wertsteigerung **40** 129
- Wettbewerb
 - Architektenauswahl **27** 16 ff.
- Wettbewerbsanalyse **39** 48
- Wettbewerbsorientierte Preisbildung **38** 41
- Windenergie **11** 48 f.
- Wirtschaftlichkeit **17** 12 ff.
- Wohnimmobilien **39** 13, **40** 17 ff.
- Wort-Bildmarke **38** 49
- Wortmarke **38** 49

Z

- Zahlungseinbehalte **37** 50 ff.
- Zahlungsmodalitäten **11** 56 f.
- Zahlungsplan **32** 122
- Zeitplan **11** 58
- Zellenbüro **24** 52 ff.
- Zertifizierung
 - Begriff **25** 4 ff.
 - BREEAM **25** 62
 - DGNB **25** 7
 - Einführung **25** 1 ff.
 - Entwicklung **25** 72 ff.
 - Green Building **26** 1 ff.
 - Green Building-Label vs. Energieausweis **30** 84 ff.
 - Fazit und Ausblick **25** 78 ff.
 - LEED **25** 62 ff.
 - Marktrelevanz **25** 11
 - Mehraufwendungen für Green Building-Auszeichnungen **30** 94 f.
 - Mehrwert zertifizierter Gebäude **30** 87 f.
 - Objektebene **25** 22 ff.
- Zielgruppen **12** 52 f.; **38** 8
 - Bestimmung **12** 4, 52 ff., 60 f.
- Zinsänderungsrisiken **17** 123 ff.
- Zinsen **17** 121 ff.
- Zyklus **11** 59