

# Immobilienprojektentwicklung\*

## Dozent

Dr. Mag. Gerold Doplbauer  
Team Leader Retail Real Estate Advice  
GfK



## 100 offene Fragen zur Stoffreflexion

1. Welche vier Komponenten umfasst die Projektentwicklung von Immobilien?
2. Welche Phasen umfasst die Leistungserstellung in der Projektentwicklung von Immobilien?
3. Welche Arbeitspakete sind im Kern die Tätigkeitsfelder eines Entwicklers?
4. Welche Immobilientypen lassen sich grundsätzlich bei der Entwicklung unterscheiden?
5. Wer sind typische Nutzer von Gewerbeimmobilien?
6. Gibt es ein Kriterium, das stets den Anstoß für eine Projektentwicklung liefert?
7. Wie kann Projektentwicklung im engeren und weiteren Sinne unterschieden werden?
8. Was unterscheidet die Bestandsprojektentwicklung von der Projektentwicklung Neubau?
9. Was ist in Bezug auf das Timing der Projektentwicklung zu beachten?
10. Was beschreibt der Schweinezyklus?
11. Wann spricht man von einem Mietermarkt?
12. Wann spricht man von einem Vermietermarkt?
13. Was passiert, wenn Mietflächen begrenzt verfügbar sind?
14. Wie nennt man die Methode zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilienprojektentwicklung?
15. Welchem Block der Developmentrechnung ist das Projektentwicklerhonorar zugeordnet?
16. Welchem Block der Developmentrechnung werden Maklergebühren zugeordnet?

17. Welchem Block der Developmentrechnung werden die Kosten für mieterspezifischen Ausbau zugeordnet?
18. Welchem Block der Developmentrechnung werden Maklergebühren zugeordnet?
19. Was spielt neben dem Verzinsungssatz eine wesentliche Rolle bei der Höhe der Finanzierungskosten?
20. Was spielt bei der Berechnung des Verkaufserlöses der Projektentwicklung eine wesentliche Rolle?
21. Was wird bei den Trading-Profit-Varianten in der Developmentrechnung gegenübergestellt?
22. Was sind die wesentlichen Faktoren der Mietpreisbildung?
23. Nennen Sie mir positive Treiber des Mietpreises bezogen auf den Makro-Standort?
24. Nennen Sie mir positive Treiber des Mietpreises bezogen auf den Mikro-Standort?
25. Nennen Sie mir positive Treiber des Mietpreises bezogen auf das Konzept?
26. Nennen Sie mir positive Treiber des Mietpreises bezogen auf das Objekt?
27. Wie wirkt sich eine hohe Vertikalität im Handel auf die Mietpreise aus?
28. Warum werden in Top-Lagen höhere Mieten im Handel akzeptiert, wie am Beispiel Frankfurt illustriert?
29. Wie werden in Europa die höchsten Handelsmieten erzielt?
30. Nennen Sie zwei in der Mietpreisanalyse dargestellten Betriebsformen!
31. Nennen Sie zwei in der Mietpreisanalyse dargestellten Standorttypen!
32. In welcher Spanne bewegen sich die durchschnittlichen Mietpreise für den Lebensmittelhandel in etwa in den Top-7 Standorten?
33. In welcher Spanne bewegen sich die durchschnittlichen Mietpreise für Discounter in etwa?
34. Nennen Sie zwei in der Mietpreisanalyse dargestellten Objekttypen!
35. In welcher Spanne bewegen sich die durchschnittlichen Mietpreise für Shoppingcenter in etwa?
36. Was ist aktuell wesentlichster Treiber der Handelslandschaft?

37. Wie werden Standort- und Marktanalysen im Zuge von Ankaufsentscheidungen genannt?
38. Welche Analysen werden typischerweise parallel zu Standort- und Marktanalysen im Zuge von Ankaufsentscheidungen erstellt?
39. Was sind die Ziele einer Standort- und Marktanalyse?
40. Was ist der Zweck einer Standort- und Marktanalyse bei etablierten Bestandsobjekten?
41. Nennen Sie einen typischen Baustein einer Standort- und Marktanalyse!
42. Was ist ein typisches Entwicklungsszenario in Standort- und Marktanalysen?
43. Wobei helfen Scoring-Modelle?
44. Auf welche Daten wird in der Standort- und Marktanalyse zurückgegriffen?
45. Was sind typische Primärerhebungen bei Immobilienprojekten?
46. In welchem Element einer Standort- und Marktanalyse werden sozioökonomische Rahmendaten geprüft?
47. Was spielt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels eine zunehmend bedeutende Rolle bei der Projektanalyse?
48. In welchem Element einer Standort- und Marktanalyse werden Arbeitslosenquoten geprüft?
49. In welchem Element einer Standort- und Marktanalyse werden Kaufkraftdaten geprüft?
50. In welchem Element einer Standort- und Marktanalyse wird die stadträumliche Lage geprüft?
51. In welchem Element einer Standort- und Marktanalyse wird die Einbettung in den stadträumlichen Kontext geprüft?
52. Wie ist das Image des Mikro-Standorts hinsichtlich Marketingkosten für Handelsimmobilien zu bewerten?
53. Für welchen Standorttyp ist die verkehrsorientierte Lage wichtiger?
54. Für welchen Standorttyp sind hohe Passantenfrequenzen wichtiger?
55. Welche Bestandsdaten werden in der Struktur- und Leistungsanalyse des örtlichen Einzelhandels verwendet?

56. Nennen Sie ein Beispiel für Bestandsdaten in der Strukturanalyse des örtlichen Einzelhandels!
57. Was sollte bei der Konzeptfindung einer Projektentwicklung hinsichtlich der perspektivischen Wettbewerbssituation berücksichtigt werden?
58. Benennen Sie den ersten Schritt zur Analyse des Potenzials für ein konkretes Projekt?
59. Wobei ist ein Geoinformationssystem (GIS) hilfreich?
60. Die Reichweite des Einzugsgebietes bestimmt sich in erster Linie durch welchen Faktor?
61. Welches Umsatzvolumen durch eine Handelsimmobilie tatsächlich generiert werden kann, hängt ganz entscheidend wovon ab?
62. Was beschreiben die GfK Roper Consumer Styles?
63. Was ist und bleibt wichtigster Bestandteil der Omnichannel-Strategie?
64. Was ist der Unterschied zwischen Shoppinglage und Shoppingcenter?
65. Was ist es ein wesentliches Erfolgskriterium eines Shoppingcenters?
66. Was steht im Mittelpunkt der baulich-strukturellen Konzeption eines Shoppingcenters?
67. Was beschreibt das Knochenprinzip bei der Konzeption eines Shoppingcenters?
68. Was schränkt die Flexibilität in Layout und Mietermix bei Shoppingcenter ein?
69. Die standortadäquate Aussteuerung welchen Elements ist neben der Größe eines Shoppingcenters von hoher funktionaler Bedeutung?
70. Welche Warengruppen bilden das Angebotsgerüst bzw. den Kern der klassischen Shoppingcenter?
71. Welche Aufgaben, die über die allgemeine Verwaltung und die funktionalen Erfordernisse der Anlage hinausgehen, hat das Centermanagement zu erfüllen?
72. Welche Aufgaben erfüllt das Centermanagement?
73. Das generierbare Umsatzvolumina eines Handelsunternehmens hängt in Bezug auf das Nachfragevolumen wovon ab?
74. Auf was greift man in der Praxis häufig zur Ermittlung von Umsatzpotenzialen zurück?
75. Was gibt die Umsatz-Mietbelastung an?
76. Wie wird die Höhe der Umsatz-Mietbelastung bewertet?

77. Welcher Betriebstyp kann tendenziell eher 20% Umsatz-Mietbelastung vertragen?
78. Was ist die kleinste Ebene zur Aufbereitung von Umsatz-Mietbelastungen?
79. Welche Kosten sind bei der Bewertung des Mietansatzes neben der Umsatz-Mietbelastung noch zu berücksichtigen?
80. Was ist eine adäquate Methode zur Zusammenführung der Ergebnisse von Standort- und Marktanalysen?
81. Was ist eine typische Schwäche eines Shoppingcenters in einer Vier-Felder-Matrix?
82. Was ist eine typische Stärke eines Shoppingcenters in einer Vier-Felder-Matrix?
83. Was ist eine typische Chance eines Shoppingcenters in einer Vier-Felder-Matrix?
84. Was ist ein typisches Risiko eines Shoppingcenters in einer Vier-Felder-Matrix?
85. Die Standort- und Marktanalyse hat sich von einem deskriptiv geprägtem Ansatz inzwischen zu was weiterentwickelt?
86. Was leitet ein Projektentwickler bei der Revitalisierung einer Immobilie?
87. Welchen positiven Nebeneffekt hat die frühzeitige Einbindung des Marketings bei Revitalisierungsvorhaben?
88. Nach wie vielen Jahren folgt bei einer Handelsimmobilie typischerweise der erste Eingriff?
89. Welcher Eingriff erhöht den Wert einer Immobilie am stärksten?
90. An was passt der Projektentwickler die Immobilie mit einer Revitalisierung an?
91. Wie werden Nebenkosten noch genannt?
92. Wie können die Energiekosten in Handelsimmobilien gesenkt werden?
93. Warum ist die Umlage der Nebenkosten ein häufiger Konfliktpunkt zwischen Mieter und Vermieter?
94. Warum wird enger Kontakt und Verständnis des Vermieters für das Geschäftsmodell des Mieters in Handelsimmobilien immer wichtiger?
95. In welchem Fall nehmen Mieter eine deutlich höhere Quadratmetermiete als üblicherweise in Kauf?
96. Was ist ein neuerer Weg die Mieteinnahmen zu erhöhen?
97. Was ist der Auslöser für den Trend zur Revitalisierung von Fachmarktzentren?

98. Wie nennt man die Revitalisierungsstrategie, wenn ein Transfer in einen anderen Betriebstypus stattfindet?
99. Welcher Anteil an Fachmarktzentren ist nach Analyse von GfK in Deutschland sanierungsbedürftig?
100. Nennen Sie zwei verbraucherbezogene Faktoren für Revitalisierungsbedarf!