

The background of the slide is a blurred, high-angle photograph of a busy shopping mall. People are seen walking on different levels, with glass railings and escalators visible. The lighting is warm and indoor, typical of a modern retail environment.

IMMOBILIENPROJEKTENTWICKLUNG

Ein aktueller Überblick

Kurs Immobilienprojektentwicklung, Wirtschaftsakademie Wien
Dr. Gerold Doplbauer, GfK Deutschland, Team Leader Retail Real Estate Advice

Lernziele



Agenda

- 1. Grundsätzliches zur Projektentwicklung**
Wo ist die Projektentwicklung einzuordnen?
- 2. Der Entwicklungsprozess einer Immobilie**
Wie läuft eine Projektentwicklung typischerweise ab?
- 3. Bedarfsgerechte Projektentwicklung**
Welche ökonomischen Kriterien sind zu beachten?
- 4. Mietpreisbildung**
Welche Faktoren wirken auf die Höhe der Miete?
- 5. Analyse von Standort, Markt und Konzept**
Warum Standort- und Marktanalysen wichtig sind?
- 6. Werterhalt und Wertsteigerung von Immobilien**
Wie funktionieren Revitalisierungen von Immobilien?
- 7. Ausgewählte Highlights und aktuelle Trends**
Was und wie gerade gebaut wird?

Grundsätzliches zur Projektentwicklung

Lernziele

- Erläuterung der **Grundzüge der Immobilienprojektentwicklung**
- Verständnis für das **Tätigkeitsfeld Immobilienprojektentwicklung**
- Überblick über die **verschiedenen Immobilientypen und Immobiliennutzer**

Wie definiert man eine Immobilienprojektentwicklung?

Hamburg, HafenCity, Überseequartier Süd

Entwickler: Unibail Rodamco



„Immobilienprojektentwicklung ist das **Zusammenführen von Projektidee, Grundstück, Kapital und Nutzer** mit dem Ziel, eine **rentable Investition** zu tätigen.“

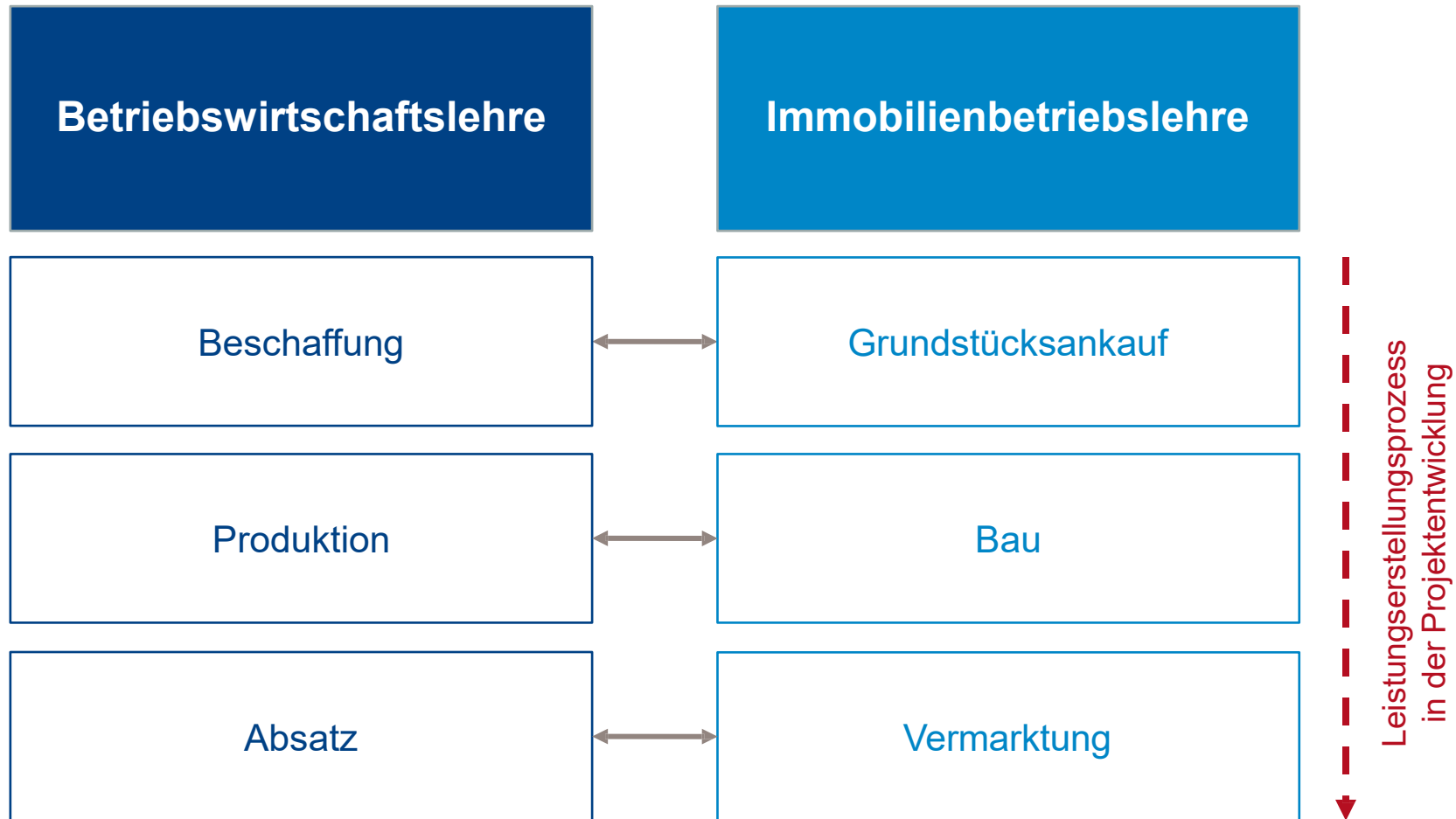
Schäfer/Conzen 2013, S. 1

Tätigkeitsfeld Immobilienprojektentwicklung

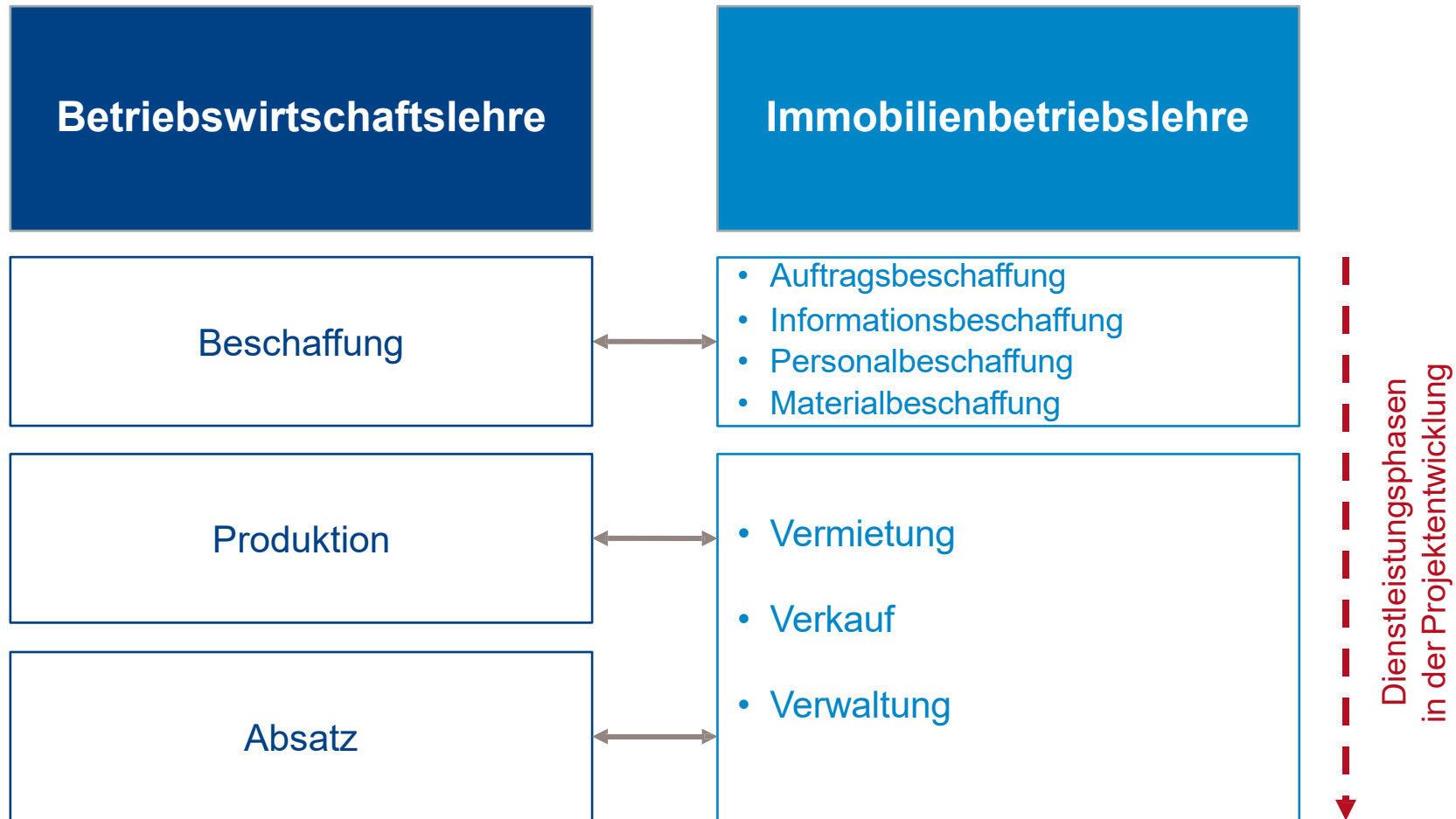
1. Projektidee
2. Projektanalyse
3. Projektkonzeption
4. Bauvorbereitung
5. Vermietung
6. Projektrealisierung
7. Verkauf

 **Projektentwickler haben ihren Fokus meist nur auf einen Teilbereich dieser Arbeitspakete.**

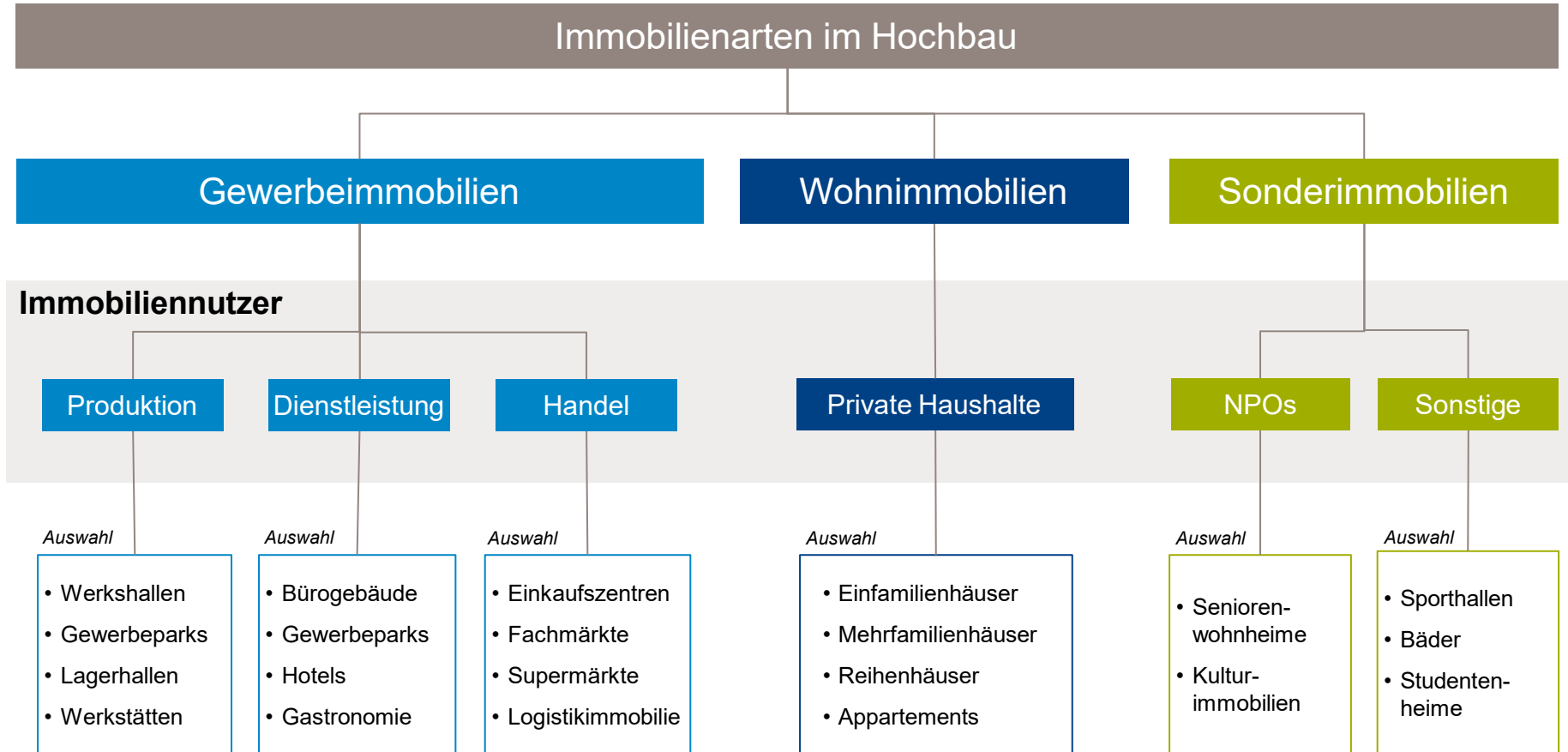
Einordnung in die Immobilienbetriebslehre



Dienstleistungsphasen der Projektentwicklung



Überblick über die Arten und Nutzer von Immobilien

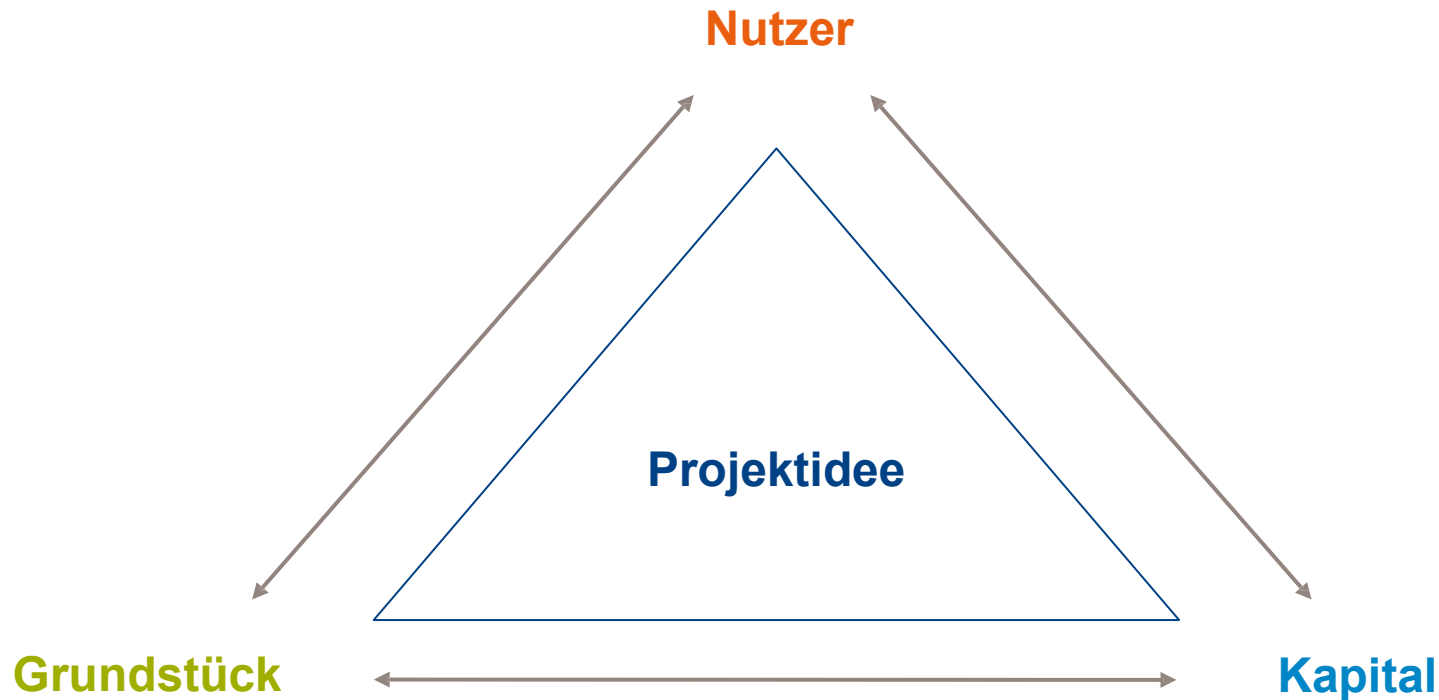


Der Entwicklungsprozess einer Immobilie

Lernziele

- Kenntnis der möglichen **Auslöser einer Projektentwicklung**
- Überblick über typische **Abläufe eines Immobilienprojekts**
- Einordnung der **Projektentwicklung in den Lebenszyklus einer Immobilie**

Anstoß einer Projektentwicklung



Lage des Grundstücks und aktuelle **Nachfragesituation** haben wesentlichen Einfluss auf den Beginn!

- ➔ **In sehr guten Lagen Entwicklungen auch in Zeiten geringer Nachfrage.**
- ➔ **In weniger guten Lagen steht der Nutzer bzw. spezifische Nachfrage im Vordergrund.**

Ablauf einer Projektentwicklung I

1. Projektskizzierung

- Grobskizze Bebauungs- und Nutzungskonzept
- Quantifizierung Kostenrahmen

2. Projektanalyse

- Grundstücksanalyse
- Marktanalyse (Wohnen, Gewerbe, Sonderimmobilie)
- Standortanalyse
- Analyse der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen
- Analyse Anlagemarkt
- Grobkalkulation Developmentrechnung

Ablauf einer Projektentwicklung II

3. Projektkonzeption

- Zeit- und Ablaufplanung
- Bestimmung des Projektträgers
- Vermarktungskonzept
- Finanzierungskonzept
- Einführung Projektcontrolling und Einbindung Rechnungswesen
- Grundstückssicherung
- Verfeinerung Bebauungs- und Nutzungskonzept
- Verfeinerung/Aktualisierung Developmentrechnung

Ablauf einer Projektentwicklung III

4. Bauvorbereitung und Vermietung

- Bauvoranfrage
- Nachbarschaftszustimmungen
- Vermietung
- Ausschreibung und Vergabe von Aufträgen an
- Abschluss von Erschließungs- und Versorgungsverträgen
- Verfeinern der Projekt- und Baubeschreibung
- Abschluss Finanzierungsgespräche
- Projektsteuerung

Ablauf einer Projektentwicklung IV

5. Projektrealisierung und Verkauf

- Vergabe von Aufträgen an Fachingenieure
- Behördenabstimmung
- Mengenermittlung
- Leistungsbeschreibung und Ausschreibung von Bauaufträgen
- Abschluss von Versicherungsverträgen für den Projektträger
- Management von Mieterausbauwünschen/Änderungsmanagement
- Verkauf des Projekts
- Steuerung und Projektcontrolling
- Projektabschluss nach Baufertigstellung
- Übergabe an den Mieter/Investor
- Abschluss von Facility-Managementverträgen

Ablauf einer Projektentwicklung V

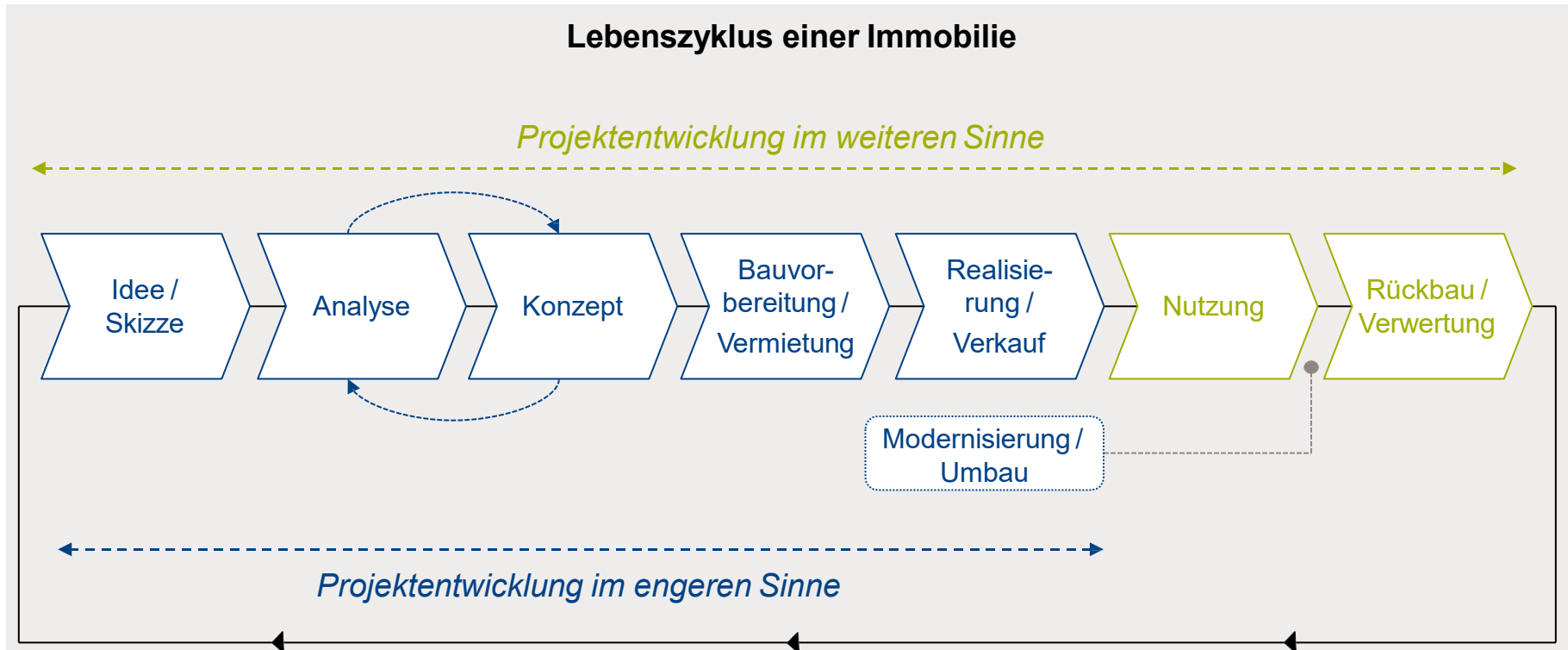
6. Post-Completion-Audit

- Nachträgliche Erfolgskontrolle
- Optimieren künftiger Projektabläufe



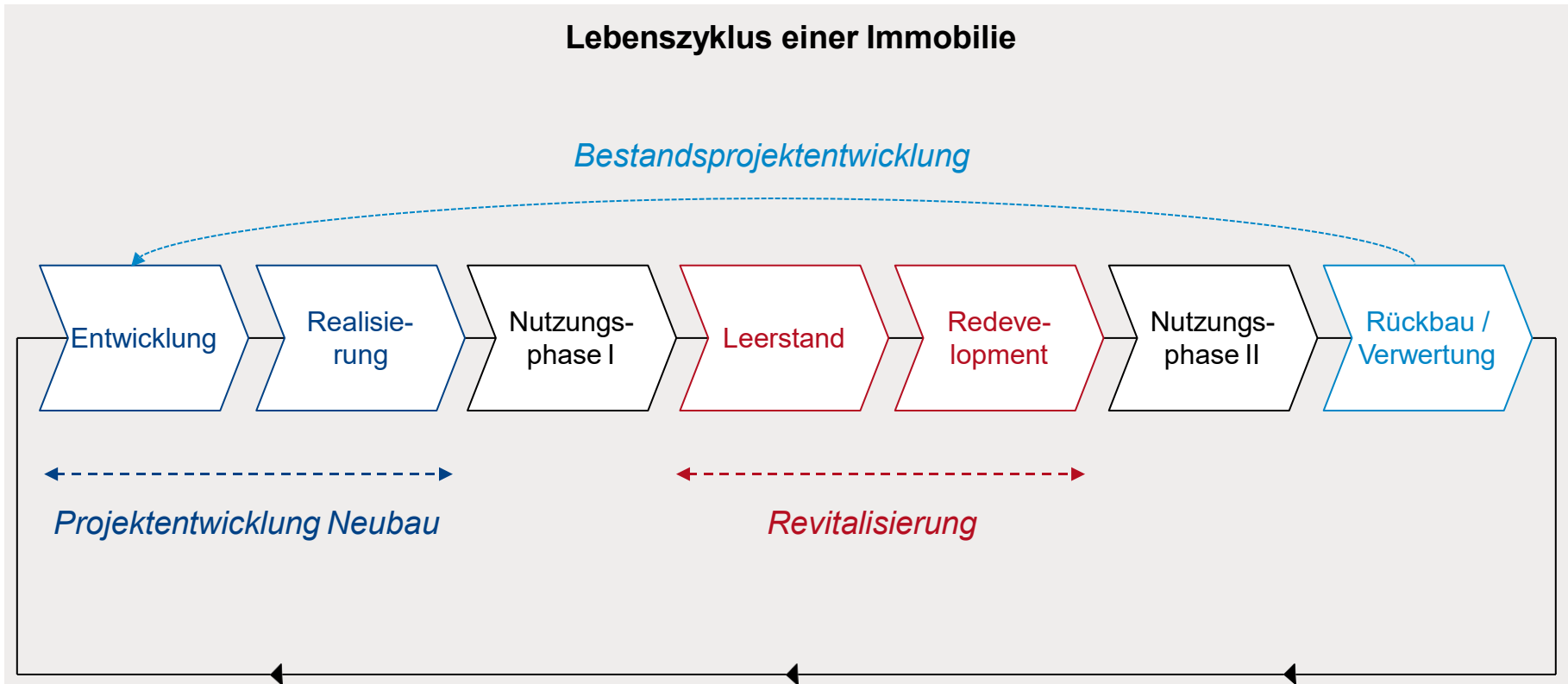
→ Wichtig: Die jeweiligen Phasen und Arbeitspakete überschneiden sich zumeist!

Projektentwicklung im Lebenszyklus einer Immobilie



- Die **Projektentwicklung im engeren Sinne** begleitet die Immobilie also von der Ideenskizze über die Analysephase und der Erstellung eines Konzepts, das anschließend erneut analysiert werden muss, bis hin zur Vermietung und letztlich dem Bau und anschließendem Verkauf des Objekts.
- Die **Projektentwicklung im weiteren Sinne** beinhaltet dabei den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie, also inklusive Nutzungsphase, Betrieb oder Umnutzung, Rückbau, Verwertung. Damit sind auch Property Management, Facility Management sowie die Immobilienbewirtschaftung inbegriffen.

Prozessorientierung der Projektentwicklung



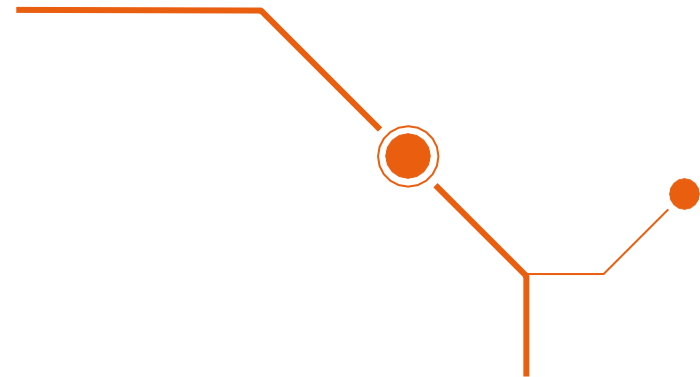
- **Projektentwicklung Neubau**
Projektentwicklung auf einem unbebauten Grundstück
- **Revitalisierung**
Redevelopment einer bestehenden Immobilie (zum Teil unter laufendem Betrieb)
- **Bestandsprojektentwicklung**
Projektentwicklung nach dem Komplett- bzw. Teilabriss einer bestehenden Immobilie

Literaturempfehlungen

- Jauk (2018). Das Grundbuch in der Praxis: Das ABC der Grundbuchseintragungen (3. Auflage). LexisNexis Verlag
- Kranewitter (2017). Liegenschaftsbewertung (7. Auflage). Manz Verlag
- Fischer, Kleiber, Werling (2019), Verkehrswertermittlung von Grundstücken (9. Auflage), Köln: Verlag Bundesanzeiger (Deutschland)
- Walch, Weichselbaum (2018). Handbuch Immobilienfinanzierung (2. Auflage). Wien: Linde Verlag Österreich
- Schäfer, Conzen (2019). Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung (4. Auflage). Verlag: C.H.Beck (Deutschland)
- Artner, Kohlmaier (2017). Praxishandbuch Immobilienrecht (2. Auflage). Wien: Linde Verlag Österreich
- Wendlinger (2018). Immobilienkennzahlen: Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis (2. Auflage). Linde International Verlag
- Brauer (2019). Grundlagen der Immobilienwirtschaft: Recht - Steuern - Marketing - Finanzierung - Bestandsmanagement - Projektentwicklung (10. Auflage). Verlag: Springer Gabler (Deutschland)
- Bienert, Wagner (2019). Die Bewertung von Spezialimmobilien (2.Auflage). Verlag: Springer Gabler (Deutschland)
- Frauenrath (2019). Einflussfaktoren des Klimawandels auf Projektentwicklung und Vertrieb. Verlag: Lehrbuchverlag (Deutschland)
- Gabriel (2018). Vom Altbau zum Effizienzhaus (13. Auflage). Verlag: Ökobuch (Deutschland)

A horizontal line with a blue-to-orange gradient is positioned to the left of the main text.

**VIELEN
DANK!**



Disclaimer:

Der vorliegende Foliensatz wurde mit bestem Wissen und Gewissen erstellt. Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.