

## Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung

Akquisition, Konzeption, Realisierung, Vermarktung

Bearbeitet von

Herausgegeben von Dr. Jürgen Schäfer, und Dr. Georg Conzen, Bearbeitet von Prof. Stefan Blümm, Dipl.-Ing. (FH), Ralf F. Bode, Dipl.-Ing., Klaus Dederichs, Dipl.-Ing., Jörg Eschweiler, Ralf Euling, Dr. Robin L. Fritz, Dr. Christiane Gebhardt, Dr. Sebastian Gerards, Dr. Frank Geyer, Udo-Ernst Haner, Dipl.-Wirtsch.-Ing., Dr. Thomas Harlfinger, Dr. Friedrich Heilmann, Norbert Hermanns, Dr. Holger Jakob, Axel Jordan, Stephan Jüngst, Mitja Jurecic, Prof. Dr. Tobias Just, Jörg Kadesch, Dr. Jörg Kelter, Dr. Helmut Knepel, Wolfgang Kubatzki, Jörg Lamers, Joachim Löw, Rainer Milzkott, Dr. Hans-Georg Napp, Dr. Georg Reutter, Dr. Stefan Rief, Maik Rissel, Wolfgang Schneider, Dipl.-Geogr., Anna Schümann, Dipl.-Ing. Dipl.-Kffr., Monica A. Schulte Strathaus, Hartwig Schulz, Dr. Ruedi Schwarzenbach, Tarkan Straub, Peter Valy, Andreas Völker, und Eckhard Wulff

4. Auflage 2019. Buch. XLIII, 682 S. Hardcover (In Leinen)

ISBN 978 3 406 72621 7

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# Stichwortverzeichnis

## A

**Abbruch/Abriss 104, 490 f.**

**Ablauforganisation 392**

**Ablaufplanung 6 f.**

**Abnahme der Bauleistungen**

- Abnahmehandbuch 530
- Bestandunterlagen 532
- durch Inbenutzungnahme 529
- formelle 532
- Gewährleistungsverfolgung 534
- Mängelbeseitigung 533
- rechtliche Voraussetzungen 529 ff.
- stillschweigende 529
- technische Vorbegehungen 531

**Abnahmehandbuch 530**

**Abriss 104**

**Abschlagszahlung 446, 480, 548**

**Ad-hoc-Berichtswesen 250**

**Adressgruppen 594**

**Adressmanagement 586**

**Adressverlage 594**

**AIDA 593**

**AIF/AIFM 85, 207, 618**

**Akademien 13 f.**

**Akquisition 103 ff.**

(s.a. **Grundstücksakquisition**)

- alternative Finanzierungsinstrumente 194 ff.
- Analyseinstrumente 121 ff.
- Besonderheiten öffentlich-rechtlicher Verträge 159 ff.
- Checkliste für Grundstückserwerb 232 ff.
- Developmentrechnungen 223 ff.
- Finanzierung von Immobilien-Projektentwicklungen 167 ff.
- Grundlagen der Investitionsentscheidung 103 ff.
- Grundstücksakquisition und -sicherung 129 ff.
- Grundstücksanalyse 112 ff.
- Immobilienerwerb 262 ff.
- Marktanalyse 112 ff.
- Projektcontrolling 247 ff.
- Projektentwicklungspartnerschaften 81 ff.
- Public Private Partnership (PPP) 138 ff.
- Researcharbeit 126 ff.
- Standortanalyse 112 ff.
- Wertermittlungsverfahren 231 ff.
- wesentliche Instrumente 223 ff.

**Aktivitätenliste 505**

**Akustik 76 f.**

**Alternative Projektfinanzierung**

- Abgrenzung und Beschreibung 192 ff.

– Anbahnungsphase 213

– Anleihe 196

– atypisch stille Beteiligung 195

– Ausblick 222

– Beteiligungscontrolling 216

– Beteiligungsprüfung 215

– Bridge Loan 198

– Dreiecksbeziehung mit Fremdkapitalgeber 203

– Einführung 103

– Equity Kicker 201

– Finanzierungsbausteine 192

– Finanzierungspartner 206

– Forward Commitment 198

– Genussrechte 195

– Gewinnbeteiligung 201

– Joint Venture 195

– Mezzanine Kapital 193

– Nachrangdarlehen 196

– Options- und Wandelanleihen 193

– Partiarisches Darlehen 196

– Perspektive des Kapitalgebers 206

– Perspektive des Projektentwicklers 210 ff.

– Phasen der Projektentwicklung 200 f.

– Prozessketten der Vertragsparteien 216

– Qualifizierter Rangrücktritt 203 f.

– Real Estate Private Equity 193 f.

– Schutzmechanismen zur Absicherung v. Ausfallrisiken 202 ff.

– stille Beteiligung/Gesellschaft 195

– Vertragsgestaltung 217

– Versicherungen und Versorgungswerke 207 f.

– Verzinsungserwartung 199 ff.

– Vor- und Nachteile 209 f., 212

– Waterfall 199

– Zusammenarbeit Kapitalgeber/Projektentwickler 213

**Alternativposition 472**

**Altlasten 104, 234, 492**

**Altlastensanierung 492**

**Altsubstanzterhaltung 104**

**AMR 85**

**Amtliche Statistiken 126**

**Analysen**

– Anlagemarkt 6

– Büroflächenmarkt 6

– Einsatzgebiete und Nutzen von Analysen 112

– gesellschaftliche Rahmenbedingungen 6

– Grundlagen marktorientierter Analysen 90

– Grundstücksanalyse 5, 112

– Instrumente 121 ff.

– Konkurrenzanalyse 564

# Stichwortverzeichnis

- Marktanalyse 112 ff., 601 ff.
- Nachfrageanalyse 118 ff.
- Nutzwertanalyse 123
- Phase 2
- Prognosen 124
- Sensitivitätsanalysen 55
- Standortanalyse 6, 113 ff., 603 f.
- Stärken-Schwächen-Analysen 121
- SWOT-Analyse 121
- Szenario-Technik 124
- Zielgruppenanalyse 564
- Änderungsmanagement 8, 481, 511**
- Angebot und Nachfrage 601 ff.**
- Angebotsanalyse 117**
- Angebotsauswertung 487**
- Angebotsprüfung 251 ff.**
- Ankaufskalkulation 251 ff.**
- Anlage**
  - s. Immobilienverkauf, Investoren
- Anlageentscheidung 628**
- Anlagemarktanalyse 6**
- Anzeigen 591**
- Arbeitsumgebung s. Bürokonzepte**
- ArbStättV 318**
- Architektenauswahl**
  - Allgemeines 354
  - Auswahlverfahren 357 f.
  - Direktbeauftragung 359
  - Entwicklungs- und Planungsprozess 363 ff.
  - Vorgaben und Aufgabenstellung 361 f.
  - Wettbewerbe 359 f.
- Architektenvertrag**
  - Abnahme der Leistung 449
  - Abschlagszahlungen 446
  - Building Information Modeling (BIM) 444
  - Fälligkeit des Honorars 446
  - Formfreiheit 442 f.
  - Gewährleistung 449
  - Haftungsgemeinschaft mit Bauunternehmer 441
  - Ingenieurvertrag 452
  - Joint-Venture-Verträge 453
  - keine höchstpersönliche Leistung 444
  - Koppelungsverbot 443
  - Kostenermittlung 447 f.
  - Leistungsumfang 444
  - Pauschalhonorar 445
  - Pflichten des Architekten 446 ff.
  - Urheberrecht 452
  - Vergütung 444
  - Verjährungsfrist 450
  - vorzeitige Auflösung 451
- Artenschutz 105**
- Asset Management 45, 51**
- Attraktionen 577**
- Attraktivität 76, 81, 88, 290 f.**
- Aufbauorganisation 389**
- Auftragsvergabe s. Ausschreibung, Vergabe von Bauleistungen**
- Ausbildung des Projektentwicklers 12 ff.**
- Ausbildungsstätten für Projektentwickler 12 ff.**
- Ausführungsplanung 366**
- Ausführungsposition 472**
- Ausführungsrisiken 87**
- Ausschöpfen von Marktzyklen 48**
- Ausschreibung von Bauleistungen 470 ff.**
  - (s.a. Vergabe von Bauleistungen)
  - Auswahl geeigneter Ausschreibungsart 477
  - beschränkte Ausschreibung 486
  - freihändige Vergabe 487
  - gestuftes Verfahren 486
  - Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm 473 f.
  - Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnissen 471 f.
  - Leitdetails 475
  - öffentliche Ausschreibung 486
  - Positionsarten 472 f.
  - Pläne 475
- Außenanlagen 227, 485**
- Außenbereich 374**
- Außenbereichssatzungen 381**
- Aussichtsplattform 577**
- Ausstattung 301 ff.**
- Auswertung der Angebote 487**
- B**
- Balkenplan 411 ff.**
- Basel II/III/IV 38, 82, 94, 190, 596 f.**
- Baublaufsimulation 414**
- Baubeschreibung 8**
- Baubesprechungen 522**
- Baubetreuungsvertrag 539**
- Baufest 578**
- Baufortschritt 184 f., 221 f., 496 f.**
- Baugenehmigung 105 ff., 170 f., 366, 370 f.**
- Baugesetzbuch**
  - planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben 370 ff.
  - Regelungsinhalt 370
- Baugrubensicherung 492**
- Bauhandwerkersicherungshypothek 550**
- Bauherrenaufgaben 339**
- Baukompetenz 598**
- Baukostengarantie 449**
- Baulandentwicklung**
- Bauleitplanverfahren 64 ff.**
  - Definition der Entwicklungsziele 61
  - Erschließung 67 ff.
  - formale Vorgaben 58
  - informale Vorgaben 58
  - Liegenschaften/Bodenmanagement 63
  - Projektentwicklung 63
  - städtebauliche Kalkulation 70 ff.

- Vermarktung 69 ff.
- Vorgaben/Rahmenbedingungen 58
- Werkstattverfahren (Beispiele) 62
- Baulasten 105**
- Bauleitplanung**
  - Aufgabe 374
  - Außenbereichssatzungen 381 f.
  - Baunutzungsverordnung 377
  - Bebauungsplan 376 f.
  - Einheimischenmodelle 386
  - Erhaltungssatzungen 381
  - Flächennutzungsplan 375 f.
  - gemeindliche Vorkaufsrechte 380
  - Innenbereichssatzungen 381
  - Planungshoheit 383 f.
  - Sicherung 379 ff.
  - städtebauliche Gebote 381
  - städtebauliche Maßnahmen 382 ff.
  - Teilungsgenehmigung 380
  - Veränderungssperre 379
  - Vorhaben-bezogener Bebauungsplan 377
  - Zurückstellung von Baugesuchen 380
- Bauleitung 498 f.**
- Bauliche Optimierung 635 f.**
- Bauleistungskonzept 433**
- Baumschutz 105**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  - Art der baulichen Nutzung 377
  - Bauweise 378
  - Bedeutung 377
  - Maß der baulichen Nutzung 378
- Bauphase**
  - Baurisiko 171
  - Cost Overrun 172
  - Interest Shortfall 172
  - Projektcontrolling 171
- Bauplanungsrecht**
  - Ausnahmen und Befreiungen 373
  - Außenbereich 374
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) 377 f.
  - einfacher Bebauungsplan 373
  - künftiger Bebauungsplan 370
  - qualifizierter Bebauungsplan 371
  - Regelungsinhalt des BauGB 370 ff.
  - unbeplanter Innenbereich 373
  - Vorhaben gem. § 29 BauGB 370
  - vorhabenbezogener Bebauungsplan 372
  - Zulässigkeit von Vorhaben 370 ff.
- Baurecht 83, 150, 210, 348 ff.**
- Baurechtschaffung**
  - Bauplanungsrecht 370 ff., 374 ff.
  - Public Private Partnership (PPP) 382 ff.
- Baurisiko 171**
- Bauschild 576**
- Baustellenmarketing 575 ff.**
  - Aussichtsplattform, Kräne, Webcam 577
  - Ausstellung, Marketingsuite, Infocenter, App, Virtual Reality 577
- Bau- und Imageschilder 576
- Bauzaun 576
- Musterbüro und -wohnung 578
- Baustopp 501**
- Bausummenüberschreitung 448**
- Bautagebuch 497**
- Bauträger 661 f.**
- Bauvertrag**
  - 80%-Regelung 545
  - Abnahme/Gewährleistung 551
  - Abschlagszahlungen 446
  - Änderungsmanagement 481
  - Anlagen 485
  - Aufgliederung des Angebotspreises 484
  - Baubetreuungsvertrag 539
  - Bauzeitenplan 478
  - Beendigung 553
  - Bemusterungsliste 484
  - Beurkundungserfordernis 541
  - Eilrechtsschutz 545
  - Einheitspreisliste 480
  - Einheitspreisvertrag 542 f.
  - Entscheidungsvorlage 481 ff.
  - Fälligkeit der Vergütung 547
  - Festpreisvertrag 545
  - Freiwillige Umlegung 385
  - Formvorschriften 541
  - Forward Deal 541
  - Generalübernehmervertrag 535 ff.
  - Generalunternehmervertrag 535 ff.
  - Guaranteed Maximum Price (GMP) 546 f.
  - Leistungsänderungen 543
  - Leistungsbeschreibung 544
  - Mengenänderungen 543
  - mit bauausführenden Unternehmen 535 ff.
  - Nachunternehmervertrag 535
  - Neues Bauvertragsrecht 537 f.
  - Pauschalpreisvertrag 543 f.
  - Pläne 485
  - Planfreigabeverfahren 483
  - Projektentwicklungsvertrag 541
  - Projektsteuerungsvertrag 540
  - Sicherheitsleistungen 548
  - Steuerfolgen 556 ff.
  - Streitvermeidung/Streitentscheidung 554
  - Stundenlohnvertrag 542
  - Vergütung 542 ff.
  - Verjährung 553
  - Vertragserfüllungsbürgschaft 550
  - Werkvertrag (BGB)/Bauvertrag (VOB) 537 f.
  - Zahlungseinbehalte 548
  - Zahlungsplan 479
  - Zusatzleistungen 543 f.
- Bauvoranfrage 7, 105, 110, 395, 436**
- Bauvorbereitung 7**
- Bauvorbescheid 105**
- Bauwirtschaft 35 ff.**
- Bauzaun 576**

# Stichwortverzeichnis

- Bauzeitenplan 478
- Bauzeitverzögerung 450
- Bebaubarkeit 105
- Bebauungsplan s. Bauleitplanung, Bauplanungsrecht
- Befristetes Kaufangebot 105
- Behördenabstimmung 2, 7, 8
- Beleihungswert 176
- Bemusterungsliste 4
- Berichtswesen 508, 520 ff.
- Besprechungsorganisation 397
- Bestandsaufnahme 564, 641
- Bestandsimmobilien s. Redevelopment
- Bestandsmieterrisiko 51
- Bestandsrevitalisierung s. Revitalisierung
- Bestandsschutz 426
- Bestandsunterlagen 532
- Bestimmung des Projektträgers 6
- Beteiligte
  - Projektentwicklung 247 ff., 355
  - Projektplanung 355
  - Redevelopment 424
  - Vorgaben und Aufgabenstellung 361
  - Zusammenarbeit des Entwicklungs- und Planerteams 356
- Betreiberimmobilien 622
- Bewertung
  - Büroimmobilien 602 f.
  - Risiken 55
- Bilder 586
- Bildmotiv 592
- Bodenbeschaffenheit 234
- Bodendenkmäler 106
- Bonitätsrating 72
- Branding 546
- BREEAM 307, 309 ff.
- Bridge Loan 179
- Broschüre 563
- Budget
  - aktuell genehmigtes 252
  - Ankaufskalkulation 251
  - Anpassung 517
  - Ausgangsbudget 252
  - Netzplan 571
  - Planung 252, 510
- Bürgerinitiativen 106
- Bürgerschaft s. Gewährleistungsbürgerschaft, Vertragserfüllungsbürgerschaft
- Büroflächenmarkt 6
- Büroimmobilie 604
- Bürokonzepte
  - Arbeitstypen 312 ff.
  - Büro-/Schreibtisch-Arbeitsplatz 259
  - Digitalisierung/Technikeinsatz 292 ff.
  - Evaluierung und Erfolgsmessung 319
  - Flächenbedarf 318
  - Großraumbüro/Open Space/Multispace 300
  - Gruppenbüro 299
  - Kennwerte für den Flächenbedarf 318
  - Klausurraum 280
  - Kombi-Büro 299
  - Lounge-Ecke 306
  - Modulkatalog 318
  - non-territoriale 301
  - Office-Analytics 302 ff.
  - Projektraum 260
  - Vorgehensweisen bei Planung/Realisierung 295 ff.
- C
- Call-Center 594
- Cap 185
- Cash-Flow 632
- CD 567
- Checkliste 588
- CI 566
- Claim-Management 519
- Cloud-Computing 259
- Coaching 588
- Construction Management 465
- Controlling (s.a. Kostencontrolling)
  - Akquisition/Konzeption 251 ff.
  - Aufgaben/Umfang in der Projektentwicklung 247
  - Ausschreibung/Vergabe 260 f.
  - Baurealisierung 495 ff.
  - Bedeutung der EDV 250
  - Berichtswesen 250
  - Cloud-Computing 259
  - Datenaustausch von Applikationen über Internet 261
  - Einrichtung 30
  - Erlöse 249
  - Immobilienspezifische Instrumente 256 f.
  - Integration systemgesteuerter Instrumente 257 ff.
  - Internet-basierender Lösungen 259 ff.
  - Kostencontrolling 249
  - Kostenplanung 249
  - Liquidität 249
  - Planung/Realisierung 252 ff.
  - Projektraum 260
  - Redevelopment 424
  - Standardsoftware 258 f.
  - technisch-wirtschaftliches 401 f.
  - Terminmanagement 249 f.
  - Trading-Profit/Projektrendite 249
  - Unterstützung der Kernprozesse 251 ff.
  - Vermarktung 254 ff.
  - Zielgrößen 248 ff.
  - Zusammenarbeit in Extranet 260 ff.
- Core Plus 610
- Corporate Behaviour 569
- Corporate Design 567
- Corporate Identity 566

**Corporate Social Responsibility** 322

**Cost Overrun** 172

**Customized Smart Building** 236

**Covenants** 185

## D

**Darlehensvertrag**

- Auflagen 185
- Ausgestaltung 183 ff.
- Auszahlungsvoraussetzungen 185
- Bearbeitungsgebühren 184
- Covenants 186
- Festzins 185
- Finanzierungskosten 183 ff.
- Management von Zinsänderungsrisiken 184
- Marge 183
- Refinanzierungskosten 183
- Sicherheiten 185
- Trigger Rate 185

**Denkmalschutz** 106

**Developer** 598

**Development-Kalkulation** 107

**Development-Rechnung** 602

**DGNB** 332

**Dialog** 593

**Digitalisierung**

- Anforderungsmanagement 240 ff.
- Beratungs- und Methodenkompetenz 239 f.
- Betriebsphase 244
- Consulting Digitalisierung 244
- Customized Smart Building 237 f.
- Digitalisierungspotenziale 238 f.
- Einführung 236 f.
- Fazit 246
- Planungsphase 244
- Projektorganisation 245 ff.
- Strategisches Vorgehen 239 f.
- Umsetzungsphase 244

**Discounted Cash-flow Method** 642

**Dokumentation** 503

**DSGVO** 243, 571

**Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan** 163 f.

## E

**EDV** 216 ff.

**Eigenkapitalderivate** 159

**Eigenkapitalmethode** 576

**Eigenkapitalzufluss** 57

**Einheimischenmodell** 144, 364

**Einheitspreisliste** 462

**Einheitspreisvergabe** 441

**Einheitspreisvertrag** 522 f.

**Einkommensteuer**

- Abschreibung für Abnutzung 278 ff.
- Anschaffungs-/Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand 278 ff.
- Besteuerung nach EStG 277

– laufende Erträge 277

– Zuschüsse 279

**Einzelhandelsimmobilien** 620 f.

**Einzelvergabe** 444 f.

**Emotion** 591

**Energieausweis** 437

**Energiemanagement**

- Allgemeines 401
- Anforderungen 403
- Grundregeln 402

**Entmietung** 107

**Entscheidungsausschusssitzung** 521

**Entscheidungsvorlage** 481 ff.

**Entwicklungsmanagement**

- Anforderungen 347 f.
- Aufgaben 343 f.
- Auswahl und Beauftragung 351
- Honorar- und Vergütungsmodelle 349 f

**Entwicklungspartnerschaften** 153

**Erbbaurechtserwerb** 262

**Erhaltungssatzungen** 381

**Erlösplanung** 255

**Erschließung** 48, 67, 107, 161 ff., 233, 490

**Ertragswertoptimierung** 48

**Ertragswertverfahren** 231

**Erwerbskosten** 107

**Erwerbsnebenkosten** 107

**Events** 578

**Exposé** 592

## F

**Fachhochschulen** 19 ff., 28 f.

**Facility-Management** 3, 9

**Festpreisvertrag** 545

**Finanzierung von Projektentwicklungen**

(s.a. **Alternative Projektfinanzierungen**)

- Absicherung 175 ff.
- alternative Instrumente 192 ff.
- Ausgestaltung des Darlehensvertrages 183 ff.
- Bauphase 171
- Bedeutung des Ratings 81
- Beleihbarkeit 179
- Beleihungswert 176 ff.
- Finanzierungsgespräch 186 ff.
- Grundlagen 169 ff.
- Grundpfandrecht 175
- Grundstücksankaufphase 169
- Hypothekarkredit 174
- Konzept 6
- langfristige Finanzierung 174
- Rahmenbedingungen 167
- Realkredit und Eigenkapital 174
- Realkredit und Refinanzierung 174
- Strategien aus Banksicht 168
- Vermarktungsphase 172
- Vollstreckungsunterwerfung 174
- Wirtschaftlichkeit 169
- Zusage 8

# Stichwortverzeichnis

## Finanzierungsgespräch

- Bankenauswahl 187
- Detailanalyse 188
- Kreditentscheidung 188
- Kundenbonität 186
- Verhandlung des Term Sheet 187
- Wertgutachten 188

## Finanzierungsmodalitäten 108

### Finanzkennzahlen 90

### Flächenerwerb 262 ff.

### Flächennutzungsplan 375

### Flächenplanung 255

### Fließtext 591

### Flyer 574

### Fokussierung 54

### Forfaitierung

- Begriff 142 ff.
- Bundmodell 144
- mit Einredeverzicht 143
- Mogendorfer-Modell 145 ff.

### Fotodokumentation 496 f.

### Freizeitimmobilien 622

### Füllen der Pipeline 47

### Fungibilität 55

## G

### Garantierter Maximalpreis 465

(s.a. Guaranteed maximum Price (GPA))

### Gebäude

- als Wirtschaftsgut 557

### Gebäudeanalyse 630

### Gebäudebestandsrisiko 51

### Genehmigungsfähigkeit 12, 105, 214, 346 ff.

### Generalübernehmer 464 ff., 535 f., 662

### Generalunternehmer 462 ff., 535 f.

### Genussrechte 195

### Geschlossene Immobilienfonds 623, 663

### Gewährleistung 611

### Gewährleistungsbürgschaft 449, 558

### Gewährleistungsverfolgung 529 ff.

### Gewährverträge 164

### Gewerbeimmobilien 69

### Gewerbesteuer

- Abgrenzung gewerbliche Tätigkeit/Vermögensverwaltung 282 ff.
- Gewerbesteuerermittlung 282
- gewerblich geprägte Personengesellschaft 283
- gewerblicher Grundstückshandel 282
- Vermietungsunternehmen 282

### Gewerkeweise Vergabe 459 f.

### Gewinnabschöpfung 47

### Give-aways 582

### Green Building

- Begriff 321
- Bestandsimmobilien 336
- Effekte 326
- Einführung 321
- Entwicklung 335

- Fazit und Ausblick 338

- Kosten/Nutzen-Betrachtung 335

- Management 339

- Marktrelevanz 322

- Optimierung 324

- Strategien auf Unternehmensebene 322 f.

- Zertifizierung 437 ff.

- Zertifizierungsprozesse auf Objektebene 324 f.

- Zertifizierungssysteme 327 ff.

- Zukunftsfähigkeit 335 ff.

### Green Building Label 437 ff.

### Green Sells 337

### Grobkalkulation 6

### Großraumbüro 300

### Grunddienstbarkeiten 108

### Grunderwerbssteuer 270

- Anzeigepflichten 275

- Aufhebung/Änderung der Festsetzung 274

- Ausnahmen 272

- Bemessungsgrundlage 273

- Erwerbsvorgänge 270

- Nichtfestsetzung 273

- Steuerentstehung 274

- Steuersatz 273

- Steuerschuldner 273

- Unbedenklichkeitsbescheinigung 275

### Grundpfandrecht 175, 185

### Grundsteinkapsel 580

### Grundsteinlegung 580

### Grundsteuer 275 f.

### Grundstücksakquisition 129 ff.

(s.a. Akquisition)

- befristetes Kaufangebot 132

- Grundstückskauf 133 ff.

- Kaufvertrag mit Bedingung 132

- Kaufvertrag mit Rücktrittsvorbehalt 132

- Objektgesellschaftskauf 136 ff.

- Optionsrecht 131

- Vorhand 132

- Vorkaufsrechte 129 ff.

- Vorvertrag 135

### Grundstücksanalysen 5, 112

### Grundstücksankaufsphase 169

### Grundstückskauf (s.a. Immobilienerwerb)

- Auswirkungen 163

- Besonderheiten öffentlich-rechtlicher Verträge 159 ff.

- Durchführungsverträge zum Vorhaben- und Erschließungsplan 162 ff.

- Gestaltungsmöglichkeiten 163

- Gewährverträge 164 ff.

- Kostenübernahmevereinbarungen 165 f.

- Rechtsmangel 266

- Sicherung der Einheimischenrechte 164 f.

- Verpflichtung zum Sozialwohnungsbau 165

- Vertragliche Vereinbarungen über Erschließungskosten 161 ff.

### Grundstückssicherung 7, 170



**Gründung 108**  
**Gruppenbüro 292, 299**  
**Guaranteed Maximum Price (GPA) 465, 546**

## H

**Handelsimmobilien 602**  
**Hausfarbe 567**  
**Heads of Terms 612**  
**Homepage 608**  
**Hotellimmobilien 622**

## I

**Image 108**  
**Imageschild 576**  
**Immobilienmiete 652 ff.**  
(s.a. **Vermietung, Mietermanagement**)

- Ankermieter 172
- Definition 652
- Formularverträge 650 f.
- Gestaltungsmöglichkeiten 654 f., 655 ff.
- Mietgegenstand 658
- Mietvertrag 650 ff.
- Mietzeit 656 ff.
- Mietzins 656
- Rechtsübergang 658
- Steuerrecht 659 f.
- Vertragsanbahnung 650 f.
- Vertragsvereinbarung 653 f.
- Voraussetzungen 652 ff.

**Immobilien-AG s. Börsennotierte Immobilien-AG**

**Immobilienaktiengesellschaften 624**

**Immobilienberater 602 ff.**

**Immobilienbewertung 642**

**Immobilienwerb (s.a. Grundstückkauf)**

- Absicherung der Kaufpreisfinanzierung 267 f.
- Besitzübergang 265 f.
- bestehende Miet- und Pachtverhältnisse 266 f.
- Einkommensteuer 277 ff.
- Erwerb anderer Rechte am Grundstück 263 f.
- Erwerb eines Erbbaurechts 262 f.
- Flächenerwerb 262
- Form des Kaufvertrags 264 f.
- Gegenstand des Erwerbs 263 f.
- Gewerbesteuer 281 ff.
- Grunderwerbsteuer 270 ff.
- Grundsteuer 275 ff.
- Grundstückskauf 262 f.
- Hauptpflichten 264 f.
- Kaufpreis 264 f.
- Kaufpreiszahlung 264 f.
- Körperschaftsteuer 280 ff.
- Rechts- und Sachmängel 266 f.
- Sicherung der Parteien 264 f.
- steuerrechtliche Aspekte 270 ff.
- Übergang von Nutzen und Lasten 265 f.
- Umsatzsteuer 284 f.
- vertragsrechtliche Aspekte 262 ff.

- vorläufige Sicherung der Rechte 268 ff.

**Immobilieninvestoren**

- Institutionelle Investoren 627 f.
- Investorengruppen 626 f.
- Privatinvestoren 627 f.

**Immobilienkompetenz 49**

**Immobilienmarketing s. Marketing**

**Immobilienportale 591**

**Immobilienverkauf**

- Anlageformen 622 ff.
- Anlageklasse Immobilien 617
- bauliche Optimierung 635
- Bestandsaufnahme 641
- Bieterverfahren 646
- Cash-Flow 632
- Datenraum 641
- direkte/indirekte Anlage 622
- Durchführung der Veräußerung 644 ff.
- Einflussparameter der Anlageentscheidung 628 ff.
- Entwicklungsrisiken und -chancen 632 f.
- Final Bids 645 f.
- geschlossene Immobilienfonds 663
- Grundlagen der Investorentscheidung 617
- Immobilienaktiengesellschaften 624
- Immobilienanalyse 641 f.
- Immobilienbewertung 642 f.
- Immobilieninvestmentmarkt 618 ff.
- Immobilieninvestoren 626 ff.
- Indicative Offer 644
- Informationsmemorandum 644
- Investorenauswahl und -ansprache 644
- Investorengruppen 626 f.
- Kaufvertrag 646
- Kurzexpose 640 f.
- Markt 629
- Nutzungsarten im Überblick 619 ff.
- Off-Market-Deal 646
- Optimierungen 637 ff.
- Organisation 640 ff.
- Projektausschuss 640
- Real Estate Investment Trusts 625
- Real Estate Opportunity Fonds 625
- Real Estate Private Equity Fonds 625
- Rendite-/Risikoprofil 632
- Residualwertverfahren 643
- Spezialfonds 624
- Standortqualität 629
- Steuern, Recht, Bilanzierung 641 ff.
- Verfahrensschritte 644 ff.
- Verkaufstiming 633
- Vendor Due Diligence 641
- Venture Capital 626
- Veräußerungsprozess 639 ff.
- vorbereitende Maßnahmen 640 ff.
- wertsteigernde Maßnahmen 635
- Werttreiber 633 ff.
- wirtschaftliche Optimierung 637 f.



# Stichwortverzeichnis

**Immobilienverkauf** 617 ff.  
**Immobilienwirtschaft** 602 f.  
**Industrieimmobilien** 621  
**Informationen im Netz** 585  
**Informationsmemorandum** 640  
**Informationssystematik** 397  
**Informationsvorteil** 55  
**Infrastruktur** 108  
**Ingenieurvertrag** 452  
**Innenbereichssatzungen** 381  
**Institutionelle Investoren** 627 f.  
**Interest Shortfall** 172 f.  
**Internet** 563  
**Investitionsentscheidung** 103 ff.  
**Investitionsrating** 82  
**Investitionsrechnung** 223 ff.  
**Investor Developer** 599  
**Investor Relation** 561  
**Investoren**

- Anlageentscheidung 628
- Auswahl, Ansprache 644
- Institutionelle Investoren 627 f.
- Privatinvestoren 627 f.

## J

**Joint Venture** 222 ff., 453  
**Jour Fixe-Besprechungen** 213, 508 f.  
**Junior loan** 179 ff.  
**Journalisten** 584

## K

**Kampfmittelbeseitigung** 492 ff.  
**Kapitalaufwand** 56 ff.  
**Kapitalkompetenz** 599  
**Kauf s. Grundstückskauf, Immobilienerwerb, Objektgesellschafts Kauf**  
**Know-how** 10 ff., 56  
**Kombi-Büro** 299  
**Kommunikation**

- Einsatz von Kommunikationstechnik 394 ff.
- Immobilienkommunikation im Wandel 563 ff.
- Klassifikation von Wissensarbeitern 310
- Kommunikationsstrategie 564
- kommunikative Beziehung 568
- kommunikative Bestandsaufnahme 564
- kommunikativer Prozess 559
- Konzept 564
- Konzentrationsfähigkeit 304 f.
- Projektmanagement 387 ff.
- Raumsetting 305
- Tätigkeitsportfolio 313
- Wissensaustausch 304 f.

**Kommunikations-Agentur** 592  
**Kommunikationskonzept**

- Architektur und Architekt/in 567 f.
- Corporate Behaviour 569
- Corporate Design 567
- Corporate Identity 566

- Immobilienmarketing 559 ff.
- Kommunikationsstrategie 564 f.
- Konkurrenz- und Zielgruppenanalyse 564
- Name von Objekt und Standort 566
- Positionieren und Branding 568
- Szenen 565
- USP 566
- vom Projekt zum Produkt 565
- Wandel der Immobilienkommunikation 563 f.

**Konkurrenz** 108, 564

**Konsolidierungszwang** 140

**Konzeption und Planung**

- Baurechtschaffung 370 ff.
- Einbindung der Planungsbeteiligten 354 ff.
- Green Building 321 ff.
- Management für Projektentwicklung und Planung 339 ff.
- Nachhaltigkeit 321 ff.
- Nutzungskonzepte 289 ff.
- Projektmanagement beim Redevlopment 424 ff.
- Projektmanagement bis zum Realisierungsbeginn 387 ff.
- wesentliche vertragliche Aspekte 440 ff.
- Zertifizierung 321 ff.

**Koppelungsverbot** 443

**Körperschaftsteuer** 280 f.

**Kostencontrolling** 417 ff.

- Anforderungen an Kostenermittlungen 417 ff.
- hierarchische Kostenstrukturierung 418
- Kostengliederung nach DIN 276 226
- Kostenplanungsverfahren 419
- Kostenüberwachung und -steuerung 422 f.
- Redevlopment 424
- Stufen und Ablauf der Kostenplanung 420

**Kostendeckungsnachweis** 510

**Kostenmanagement**

- Realisierungsphase 508 ff.
- Tools 509
- vertragliche Voraussetzungen 509

**Kostenschätzung** 109 ff.

**Kostenübernahmevereinbarungen** 165 f.

**Kredite (s.a. Finanzierung, Realkredit)**

- Eigenkapitalderivate 180
- horizontale Tranchierung 179 f.
- Mezzanine-Kapital 180
- Refinanzierungsregister 183
- Senior- und Junior Loan 179 ff.
- Sicherheitenverteilung 182
- Strukturierung 179 ff.
- Syndizierung 181
- Übertragung von Grundpfandrechten 185
- Verbriefung 181
- vertikale Tranchierung 181 f.

**Kredittranchierung** 179 ff.

**Krise** 588

**Krisenmanagement** 519 ff.

## Kunden

- Anlageperspektive 82 ff.
- Bonität 187

## Kunst am Bau 581

## Künstlerische Oberbauleitung 499

## L

**Lage** 51, 109 ff.

**Lasten** 265 ff.

**LEED** 332 ff.

**Leistungen** 446, 542 ff.

**Leistungsbeschreibung** 471 ff., 485 ff.

**Leverageeffekt** 109

**Liegenschaften** 63 ff.

**lifecycle costs** 56

**Liquidität** 249 ff.

**Lobbying** 575

**Logo** 567

## M

**Makler** 562, 665

**Maklervertrieb** 562 ff.

**Makrostandort** 112, 618

**Management s. Entwicklungsmanagement, Projektmanagement**

**Managementqualität** 85 f.

**Mängelprotokoll** 531

**Mängelrechte** 552 ff.

**Mängelrügen** 497, 533

**Marge** 183

**Marketing** 559 ff.

– Adressdatei 565, 571

– Adressmanagement 586

– AIDA 593

– Anzeigen 591

– Baustellenmarketing 575

– Beteiligung Dritter 581

– Budget- und Netzplan 571

– Budgets für Events 583

– Claim 566

– Corporate Behaviour 569

– Corporate Design 567

– Corporate Identity 566

– Definition der Zielgruppen und Szenen 565 f.

– Dokumentation 503

– Events 578 ff.

– Fertigstellung und Eröffnung 580

– Flyer/Exposé 592

– Give-aways 582

– Grundsteinkapsel 580

– Grundsteinlegung 580

– Immobilienmarketing 559 ff.

– Informationen im Netz 585

– Informationsbeschaffung 613

– Kommunikation in Planungsphase 572 ff.

– Kommunikations-Agentur 592

– Kommunikationskonzept 563 ff.

– Kommunikationsstrategie 564 f.

– Konkurrenz- und Zielgruppenanalyse 564

– Krisen-PR 588

– Kritik 573

– Kundendialog 593 ff.

– Kunst am Bau 581

– Leitidee 566

– Leitprojekt 574

– Leitsätze 566

– Lobbying 575

– Logo 567

– Marktanalyse 564

– Marktauftritt des Projektentwicklers 560 ff.

– Marktnische 589

– Maßnahmen 559 ff.

– Maßnahmenplan 569 ff.

– Mediation 575

– Mediatoren 575

– Medien 561

– mission statement 566

– Motto 566

– Musterbüro 578

– Musterwohnung 578

– Planungsphase 572

– Positionieren und Branding 568

– Pressekonferenz 5587

– Pressemappe 588

– Pressespiegel 583

– PR- oder Werbeagentur 592 ff.

– Pressekonferenz 587

– Produkt und Vermarkter 559 ff.

– Produktname 566

– Projekt-Marketing 559

– Prozess des –s 560

– Public Relations 561 f.

– publikumswirksame Attraktionen 581

– Renderings 567

– Richtfest 578, 580

– Spatenstich 578, 579

– Standortmarketing 594

– Suchmaschine 585

– Szenario-Technik 574

– Szenen 565

– Telefonmarketing 594

– Umgang mit Journalisten 584

– Umgang mit Medien 583

– unique selling proposition (USP) 566

– Verkaufsförderung 592

– Vertrieb mit Maklern 562

– Vertriebsevents 580

– Weg der Information 585

– Werbung 589 ff.

– Win-Win-Situationen schaffen 572 f.

**Marketingagentur** 598

**Marketingplan** 613 ff.

**Marktanalyse** 112 ff., 564

**Marktprognose** 109

**Marketingsuite** 577

**Marktzugang, mehrfacher** 48

# Stichwortverzeichnis

## Marktzyklenauserschöpfung 48

### Mediation 575

### Mediatoren 575

### Medien 561 ff.

- Arten 584
- Datei 585
- Platzierung 580
- Standort 571
- Umgang mit 583

### Mediendatei 585

### Medienverlegung 493

### Mengenermittlung 8

### Mezzanine Finanzierungen 180 ff.

### Miete s. Immobiliarmiete, Mietermanagement

### Mieterausbauwünsche 8

### Mieterbetreuung 526

### Mieterdienstbarkeit 178

### Mieterhandbuch 525

### Mietermanagement (s.a. Immobiliarmiete)

- Leistungsänderung durch den Mieter 527
- Mieterbetreuung 526
- Mieterhandbuch 525
- Übergabe an Mieter 528
- vertragliche Voraussetzungen 523 ff.

### Mietvertrag s. Immobiliarmiete

### Mietvertragsanalyse 631

### Mikrostandort 618

### mission statement 566

### Monitoring 55

## N

### Nachbarschaftserklärung 110

### Nachfrageanalyse 118

### Nachhaltigkeit

- Begriff 321 ff.
- BREEM 331
- DGNB 331
- Effekte auf Unternehmens- und Objektebene 326 ff.
- Einführung 321 f.
- Entwicklung 335 f.
- Green Building 321 ff.
- Green Sells 337
- Fazit und Ausblick 338 f.
- Kosten/Nutzen-Betrachtung 335 f.
- LEED 322 ff.
- License to operate 326
- Marktrelevanz 332 ff.
- Objektebene 324
- Unternehmensebene 322
- Zertifikate in Deutschland 329 ff.
- Zertifizierungssysteme 327 ff.
- Zertifikatsvergleich 331 ff.
- Zertifizierung als Regelkreis der Optimierung 324

### Nachtragsmanagement

- Änderungsmanagement 512 ff.

- Anweisungsrecht des AG 516 f.
- Beauftragung von Nachträgen 516
- Berichtswesen 420 f.
- Budgetanpassung 517
- Krisenmanagement 519 f.
- Nachtragsverfahren 515 f.
- Projektbesprechungen 521 f.
- Prüfung von Nachträgen 516
- Tools 514 f.
- Vermeidung von Nachträgen 517 f.
- vertragliche Voraussetzungen 513 f.
- Vertragsanpassung 519

### Nachunternehmervertrag 535 ff.

### New Work Konzepte 291 ff.

### Nutzeranforderungsanalyse 120 ff.

### Nutzerwechsel 55

### Nutzungsflexibilität 299 ff.

### Nutzungskonzepte 289 ff.

#### (s.a. Bürokonzepte)

- agile Arbeits- und Bürowelt 290 f.
- arbeitsspezifische Präferenzen bei der Zuordnung 313
- Arbeitstypologien 309
- „Büroarbeit 4.0“ 289 f.
- Bürogestaltung, tätigkeits- und nutzerbasierte 302 f.
- Bürokonzept im Vergleich 295
- Digitalisierung und Technikeinsatz im Büro 292
- fremdbestimmte Büroarbeit 302
- Evaluierung und Erfolgsmessung 319
- Großraumbüro/Open Space/Multispace 300
- Gruppenbüro 299
- Kennwerte für den Flächenbedarf im Büro 318
- Kombi-Büro 299
- Non-territoriale Bürokonzepte 301
- Office Analytics 302 f.
- Rahmenbedingungen und Herausforderungen 289
- selbstbestimmte Büroarbeit 302
- Vorgehensweisen und methodische Ansätze 315
- Wissensaustausch und Konzentration 304
- Zellenbüro 298
- Zufriedenheit mit der Büroumgebung 307
- Zusammenfassung und Zwischenfazit 314

### Nutzwertanalyse 123

## O

### Oberbauleitung 499

### Objektgesellschaftskauf

- als Form der Akquisition 136
- Auswirkungen, tatsächliche und rechtliche 137
- Gestaltungsmöglichkeiten 136
- Voraussetzungen 136

### Objektgesellschaftsverkauf 664

### Objekttrating 82 f.

### Objektrendite 230

**Offene Immobilienfonds** 623  
**Office Analytics** 302 ff.  
**OFFICE 21®-Forecast 2025** 290 ff.  
**Office Performance** 319  
**Opportunity-Fonds** 625  
**Options- und Wandelanleihen** 196  
**Organisationsformen des Unternehmens**  
 – Asset-Manager 51 f.  
 – externe Modelle 53 f.  
 – integrierte Modelle 52 f.  
**Outsourcing** 56

## P

**Pauschalpreisvertrag** 543 f.  
**Pipeline** 47 ff.  
**Planfreigabeverfahren** 483  
**Planungsbeteiligte** s. **Beteiligte**  
**Planungskonzepte** 364  
**Planungsrisiken** 87  
**Policy-Meeting** 521  
**Politische Lage** 110  
**Portfolio-Verjüngung** 47  
**Post-completion-audit** 9  
**Pressekonferenz** 587  
**Pressematerial** 587  
**Primärdatenerhebung** 127  
**Privatinvestoren** 627 f.  
**product placement** 584  
**Produkt** 559  
**Produktmarketing** 614  
**Produktname** 566  
**Produktpositionierung** 614  
**Prognosen** 124  
**Projektabnahme** 8  
**Projektanalyseprozess** 87  
**Projektbesprechungen** 521 f.  
**Projektbeteiligte** s. **Beteiligte**  
**Projektcontrolling** s. **Controlling**  
**Projektentwickler**  
 – als Entrepreneur 40  
 – Anforderungen 54  
 – Ausbildungsstätten 12  
 – Grundausbildung 14 ff.  
 – Know-how 52  
 – Marktauftritt 560  
 – Notwendigkeit gezielter Ausbildung 13  
 – Persönlichkeit/Arbeitsweise 11  
 – Tätigkeitsfeld 12  
 – Typus/Know-how 10  
 – Weiterbildung 24  
**Projektentwicklung**  
 – Ablauf 5 f.  
 – als Teil der Wertschöpfungskette 167 f.  
 – Analysephase 5 f.  
 – Arbeitsinhalte 2  
 – Baukompetenz 598  
 – Beginn 5 f.  
 – Begriffsdefinition 1

– Beteiligte 355  
 – Erfolgsfaktoren 597 ff.  
 – Kapitalkompetenz 599  
 – Projektidee 5 f.  
 – Rating 86 ff.  
 – Redevelopment 43 ff., 424 ff.  
 – Risiko 427  
 – strategische Anforderungen 54 ff.  
 – Stufen und Ablauf des Entwicklungs- und Planungsprozesses 363  
 – Teilfunktion des Asset Managements 57  
 – thematische Masterpläne und Konzepte 58 f.  
 – Trends in der Immobilienwirtschaft 602  
 – Vermarktung 559  
 – volkswirtschaftliche Bedeutung 34 ff.  
 – Werttreiber 633 ff.  
**Projektentwicklungsfinanzierung** s. **Finanzierung**  
**Projektentwicklungsgesellschaften**  
 – Rating 81 ff.  
**Projektentwicklungspartnerschaften** 153 ff.  
 – Auswirkungen, tatsächliche und rechtliche 158  
 – Gestaltungsmöglichkeiten 153 ff.  
 – Kapitalgesellschaft 154  
 – partnerschaftliche Verträge 153  
 – Personengesellschaft 154  
 – Projektentwicklungsverträge 157 ff.  
 – Public Private Partnership 155  
 – Risiken und Probleme 156  
 – Weitere Rechtsträger 155  
**Projektentwicklungsvertrag** 157 ff., 541  
**Projektfinanzierung** s. **Finanzierung**  
**Projektgröße** 55  
**Projektidee** 5 ff.  
**Projektkonzeption** 6 f.  
**Projektkoordination** s. **Projektorganisation**  
**Projektmanagement**  
 – Anforderungen 347  
 – Aufgaben  
 – Aufgaben des Entwicklungs- und Projektmanagements 343 ff.  
 – Auswahl und Beauftragung 351  
 – bis zum Realisierungsbeginn 387 ff.  
 – Entwicklungsmanagement 349 ff.  
 – Honorar- und Vergütungsmodelle 349  
 – Modelle, bisherige und zukünftige 339 ff.  
 – Redevelopment 424 ff.  
**Projektmarketing** 537  
 (s.a. **Marketing**)  
**Projektorganisation**  
 – Ablauforganisation 392  
 – Aufbauorganisation 391  
 – Digitalisierungsexperte 245  
 – Energiemanagement 401  
 – Information, Kommunikation 394 ff.  
 – Koordination 389  
 – Kostencontrolling 417  
 – Kostenermittlung, Anforderungen 417

## Stichwortverzeichnis

- Kostenplanungsverfahren 419
- Kostenüberwachung und -steuerung 422
- Objektgliederung 390
- Planungsgrundlagen und -vorgaben 300
- Qualitätsmanagement 400
- Redevelopment 424
- technisch wirtschaftliches Controlling 401
- Terminplanung 408 ff.
- Terminmanagement 404 ff.
- Terminüberwachung und -steuerung 414
- Vertragsmanagement 398 ff.

### Projektplanung

- Ausführungsplanung 366
- Beteiligte 355
- Durchführung von Wettbewerben 359
- Entwurfs- und Genehmigungsplanung 365
- Stufen und Ablauf 363 ff.
- Vorplanung 364
- Zusammenarbeit des Entwicklungs- und Planerteams 356

### Projektrealisierung (s.a. Realisierung)

#### Projektrealisierung 8

#### Projektrealisierungsgewinne 48

#### Projekttrendite 249

#### Projektsteuerung 340, 540

(s.a. Controlling)

#### Projektsteuerungsvertrag 540

#### Prozessoptimierung 56

#### Public Private Partnership 138 ff.

- aktueller PPP-Markt in Deutschland 138
  - Allgemeines 382 ff.
  - Ausgangslage 138
  - Bauzeitfinanzierung 141
  - Bundmodell 144
  - Einheimischenmodelle 386
  - Finanzierung 141 ff.
  - Forfaitierung mit Einredeverzicht 142 ff.
  - freiwillige Umlegung 285
  - Infrastrukturbereiche 150
  - Perspektiven für den Markt in Deutschland 150
  - „Mogendorfer-Modell“ 144 f.
  - Organisationsmodelle 139 ff.
  - Projektentwicklungspartnerschaft 153 f.
  - Projektfinanzierung 147 f.
  - Risiken 148 f.
  - städtebauliche Verträge 384
  - Vorhaben-bezogener Bebauungsplan 383
  - Vorteile 148
- #### Public Relations 583 ff.
- best-case-scenario 574
  - Redaktion 584
  - Regelbuch 567
  - Richtfest 578, 580
  - Schriften 567
  - Showroom 577
  - Spatenstich 578, 579
  - Stammdatei 594

- Standortmarketing 594
- Strategie 569
- Suchmaschine 585
- Szenario-Technik 574
- worst-case-scenario 573

#### Public Relations-Agenturen 592

## Q

### Qualitätsmanagement

- Arten 498 ff.
- Bauleitung 498
- Dokumentation 503
- Energiemanagement 401 ff.
- künstlerische Oberbauleitung 500
- Mängelrüge 503
- Oberbauleitung 499
- Planprüfung/Planfreigabe 502
- Planungsgrundlagen, -vorgaben 500 f.
- Prüfung auf Übereinstimmung Bestellwerk 500
- Prüfung auf Übereinstimmung mit Regeln der Technik 501
- Qualitätsmanagement 496 f.
- technisch-wirtschaftlich Controlling 501 ff.
- Tools 497
- vertragliche Voraussetzungen 496 R

### Rating

- Anforderungen 82 f.
- Arten 82 f.
- Bedeutung bei Projektfinanzierungen 81
- Bedeutung für private Investoren 88
- Begriff 83
- Corporate Rating 86
- Einführung 81
- Ermittlung 87
- Grundlagen 82 ff.
- Kriterien 83 f.
- Prozess 87
- Skalen 84
- Typen 85
- von Projektentwicklungen 86
- von Projektentwicklungsgesellschaften 85

#### Real Estate Investment Trusts 625

#### Real Estate Opportunity Fonds 625

#### Real Estate Private Equity Fonds 192, 625

#### Realisierung 455 ff.

(s.a. Bauvertrag)

- Abnahme der Bauleistungen 529 ff.
- Änderungs- und Nachtragsmanagement 512 f.
- Bauverträge 537 ff.
- Berichtswesen 520
- Budgetanpassung 517
- Budgetplanung 510
- Gewährleistungsverfolgung 529 ff.
- Kostenmanagement 508 ff.
- Krisenmanagement 519 f.
- künstlerische Oberbauleitung 500
- Managementleistung 495 ff.

- Mietermanagement 523 ff.
- Qualitätsmanagement 496 ff.
- Terminmanagement 504 ff.
- Vergabeart 459 ff.
- Vergabe von Bauleistungen 455 ff.
- vorbereitende Baumaßnahmen 490 ff.
- Werkvertrag und Bauvertrag nach BGB 537 ff.
- wesentliche vertragliche und steuerrechtliche Aspekte 535 ff.

## **Realkredit (s.a. Darlehensvertrag, Kredit)**

- Beleihungswertermittlung 176
- Deckungsfähigkeit 176
- Eigenkapital 174
- Finanzierung über einen Hypothekarkredit 174
- Grundpfandrecht 175
- Mieterdienstbarkeit 178
- Realkredit 174
- Refinanzierung 174
- regelmäßige Überprüfung der Beleihbarkeit 179
- Vollstreckungsunterwerfung 175
- Voraussetzungen 175

## **Rechnungsprüfung 254**

## **Rechnungswesen 7**

## **Rechte Dritter 234**

## **Redaktion 584**

## **Redevelopment**

- Aufbaustruktur 430
- Ausblick 430
- Baulogistikkonzept 433
- Bausubstanzrisiko 428
- Bestandsschutz 426
- Chancenpotenziale 425
- Energieausweis 437
- Entwickeln projektbezogener Vergabestrategie 431
- Fazit 439
- Gebäudeaufwertung 429 f.
- Genehmigungsmanagement 432
- Green Building Label vs. Energieausweis 437
- Grundstücksaufwertung 430
- Instrumente 428 ff.
- Kapitalbindung 426
- konkrete Maßnahmen 438
- Kontrolle von Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauausführung 433
- Konsequenzen für das Terminmanagement 436
- Konzeptionsrisiko 428
- Kostencontrolling 434
- Markt 425
- Mehraufwendungen für Green-Building-Auszeichnungen 438
- Mehrwert zertifizierter Gebäude 437
- Mieterinformations- und Integrationskonzepte 433
- Primärchancen-Investor 425
- Problempunkte der Kostenermittlung 434

- Problempunkte des Terminmanagements 435
- Projektbeteiligte 431
- Projektmanagement, Besonderheiten 430
- Projektorganisation 430
- Qualitätsmanagement 432 f.
- Risiken 427 Sekundärchancen 425
- Standort und Markt 425
- Terminmanagement 434 f.
- Umbauzuschlag 431
- Vermarktung 429
- Vertragsmanagement 431 f.
- Zertifizierung 437 ff.

## **Refinanzierungskosten 183**

## **Refinanzierungsregister 182**

## **Regeln der Technik 501**

## **Renderings 567**

## **Rendite 42, 46, 57, 98, 230, 620**

## **Rentabilität 12 ff.**

## **Research 126 ff.**

## **Revitalisierung 47, 605**

## **Richtfest 578, 580**

## **Risiken 49 ff.**

## **Risikomanagementprozess 51**

## **Risikominimierung 55 ff.**

## **Risikooptimierung 55 ff.**

## **Risikoprofile, systematische 609**

## **Risikounterschiede 50 ff.**

## **Rundum-Sorglos-Vertrag 536**

## **S**

## **Sachwertverfahren 232**

## **Schlichtung 542 f.**

## **Schlussrechnung, prüffähige 547**

## **Senior loan 179**

## **Sensitivitätsanalyse 55**

## **Service Developer 599**

## **Sicherheitenverteilung 182 ff.**

## **Sicherheitsleistungen 548**

## **Sicherungshypothek 550**

## **Sonderimmobilien 622**

## **Sozialimmobilien 622**

## **Sozialwohnungsbau 165**

## **Spatenstich 578, 579**

## **Spezialfonds 624**

## **Spezialisierung 54**

## **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen 382**

## **Städtebauliche Gebote 381 f.**

## **Städtebauliche Kalkulation 70 f.**

## **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen 382**

## **Städtebauliche Verträge**

- Einheimischenmodelle 386

- Grundsätze 385 f.

- Typen 385

- Umlegungsverträge 386

## **Stammdatei 594**

## **Standardisierungspotenziale 54**

## **Standortanalyse 603**

# Stichwortverzeichnis

**Standortentscheidung** 560  
**Standortmarketing** 594  
**Standortprofile** 599  
**Stärken-Schwächen-Analyse** 121 ff.  
**Steuerrecht** 270 ff., 535 ff., 650 ff.  
**Stille Beteiligung, atypisch** 195  
**Stille Gesellschaft** 195 ff.  
**Streitentscheidung** 554  
**Streitschlichtung** 554  
**Streitvermeidung** 554  
**Stundenlohnvertrag** 542  
**Suchmaschine** 585  
**Suchmaschinenoptimierung** 585  
**Swap** 185  
**Swaption** 185  
**SWOT-Analyse** 121  
**Syndizierung** 181  
**Systemgesteuertes Projektcontrolling**  
s. **Controlling**  
**Szenario-Technik** 574  
**Szenen** 565

**T**

**Team** 110  
**Teambüro** 611  
**Teaser** 640  
**Technikeinsatz im Büro** 292 f.  
**Teilabnahme** 552 **Teilungsgenehmigung** 380  
**Telefonmarketing** 594  
**Term Sheet** 214  
**Terminmanagement**  
– Allgemeines 504 ff.  
– Anpassen von Terminplänen 508  
– Aufstellen von Terminplänen 506 ff.  
– Baurealisierung 495 ff.  
– Controlling 511 f.  
– Darstellung von Terminplänen 411 ff.  
– Durchführung der Terminplanung 405 ff.  
– Redevlopment 424 f.  
– Stufen der Terminplanung 408 ff.  
– Terminvorschauliste 507  
– Tools 505  
– Überwachung der Kosten/Kostenkontrolle 511 ff.  
– Überwachung von Terminplänen 507  
– vertragliche Voraussetzungen 504  
**Totalübernehmerschaft** 536  
**Totalunternehmerschaft** 536  
**Trader Developer** 598  
**Trading Profit** 230, 249 ff.  
**Trends in der Immobilienwirtschaft** 602 f.  
**Trigger Rate** 185

**U**

**Übergabe** 9  
**Umbauschlag** 432  
**Umfeld** 51  
**Umfeldbetrachtung und Besonderheiten** 235

**Umlegung, freiwillige** 386  
**Umsatzsteuer** 284 ff.  
– Geschäftsveräußerung im Ganzen 284  
– Option zur Umsatzsteuer 285  
– Regelungen in Grundstückskauf- und Mietverträgen 287 f.  
– Sonstiges 286 f.  
– steuerbefreite Umsätze 284  
– Steuerschuldner 273 f.  
– Umsatzsteuerpflicht von Bauleistungen 556 f.  
**Umsetzungspotfolio** 296  
**unique selling proposition (USP)** 566  
**Universitäten** 14 ff., 25 ff.  
**Unrentabilität** 45  
**Urheberrecht des Architekten** 452  
**USP** 566

## V

**Value Add** 633  
**Vendor Due Diligence** 641  
**Venture Capital** 626  
**Verbriefung** 181  
**Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)** 537 f.  
**Vergabe von Bauleistungen** 455 ff.  
– Angebotsfrist 457  
– Ausführungsfristen 457  
– Auswahl geeigneter Vergabeart 468  
– Auswertung der Angebote 487  
– baubegleitende Schlichtung 467  
– Beschleunigungsvergütungen 457  
– beschränkte Ausschreibung 486  
– Bindefrist 459  
– Construction Management 465  
– Detail-Pauschalvertrag 456 f.  
– Einheitspreisvergabe 456  
– Einzelvergabe 459 f.  
– Garantierter Maximalpreis (GMP) 465 ff.  
– Generalübernehmer-Vergabe (GÜ-Vergabe) 464  
– Generalunternehmer-Vergabe (GU-Vergabe) 462  
– gestuftes Verfahren 486  
– Grundlagen 477 ff.  
– Mischformen 467  
– Nominated Subcontractors 467  
– öffentliche Ausschreibung 486  
– öffentliche Hand 455 f.  
– Neues Bauvertragsrecht 547 ff.  
– Paketvergabe 461 f.  
– Pauschalvertrag 456  
– private Auftraggeber 456  
– Totalunternehmer-Vergabe (TU-Vergabe) 464 f.  
– Totalübernehmer-Vergabe (TÜ-Vergabe) 465  
– Vergabeart 459  
– Vergabeverfahren 486  
– Vergabeverhandlung 487



- Vertragsabschluss 488
- Vertragsstrafen 457
- Zuschlags- und Bindungsfristen 458
- Zuschlagsfrist 458
- Vergleichsverfahren 231**
- Vergütung des Architekten 444 f.**
- Vergütung des Auftragnehmers**
- Fälligkeit 547
- Vertragsformen 542 ff.
- Verkauf s. Immobilienverkauf, Objektgesellschaftsverkauf**
- Verkaufstiming 633**
- Verkehrsbindung 110**
- Vermarktung**
- Angebot und Nachfrage 610
- Baurecht 599
- Baustellenmarketing 575 ff.
- Bauträgervertrag 661 f.
- Controlling 247
- Baurecht 599
- Fachkompetenz 597
- Flächeneffektivität, -effizienz 611
- Generalübernehmermodell 662
- geschlossener Immobilienfonds 663
- Grundlagen 607 f.
- Grundstückskauf bei fertiggestelltem Gebäude 660
- Heads of Terms 612
- Idee, Kapital und Standort 601
- Immobilienberater 602
- Immobilienmarketing 559 ff.
- Immobilienverkauf 617 ff.
- Kommunikationskonzept 563 ff.
- Konzept 6
- Makler 665
- Marketingplan 613 ff.
- Maßnahmenplan 569 ff.
- Phasen 613 ff.
- Projektentwicklung 602 ff.
- Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes 601 ff.
- Redevelopment 606
- Revitalisierung 605
- Standortanalyse 603
- Standortprofile 599
- steuerrechtliche Aspekte 650 ff.
- Trends in der Immobilienwirtschaft 602
- Verkauf der Objektgesellschaft 664
- vertragliche Aspekte 650 ff.
- Werbung 589 ff.
- Wettbewerbsanalyse 604
- Zielgruppenanalyse 604
- Vermietung 596 ff.**
- (s.a. Immobiliarmiete, Mietermanagement)**
- Allgemeines 7, 172
- als Arbeitspaket eines Entwicklungsprozesses 2
- Angebot und Nachfrage 601
- Baurecht 599
- Fachkompetenz 597
- Flächeneffektivität, -effizienz 611
- Grundlagen 607 f.
- Heads of Terms 612
- Idee, Kapital und Standort 601
- Immobilienberater 602
- Marketinginstrumente 613 ff.
- Marketingplan 569 f.
- Phasen 613 ff.
- Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes 601 ff.
- Redevelopment 606
- Revitalisierung 605
- Standortanalyse 603
- Standortprofile 599
- Trends in der Immobilienwirtschaft 602
- Wettbewerbsanalyse 604
- Zielgruppenanalyse 604
- Versicherungen 207**
- Vertragserfüllungsbürgschaft 548**
- Vertragsmanagement 398 ff., 431 ff.**
- Vertragsstrafen 457**
- Vertrieb 110**
- Vertriebsereignis 580**
- Vision 566**
- Volkswirtschaftliche Bedeutung 34 ff.**
- Vollstreckungsunterwerfung 175**
- Vorbegehungen, technische 525 f.**
- Vorbereitende Baumaßnahmen**
- Abbruch 490 f.
- Altlastensanierung 492
- Erschließung 490
- Kampfmittelbeseitigung 492
- Medienverlegung 493
- Vorhand 132**
- Vorkaufsrechte 89, 106 ff., 358**
- Versorgungswerke 207**
- Vorvertrag 110**
- W**
- Wandelanleihen 196**
- Waterfall 199**
- Webseite 590**
- Weiterbildung 24**
- Werbeagentur 592**
- Werbekampagne 589**
- Werbemittel 590 ff.**
- Werbung**
- Anzeigen 591 ff.
- eigene Drucksachen 5592
- Immobilienportale 591
- Kommunikations-Agentur 592
- Verkaufsförderung 592
- Webseite 590
- Werbekampagne 589
- Werbung 589**
- Werkvertrag 453, 537 ff.**
- Wertermittlungsverfahren 231 ff.**

## Stichwortverzeichnis

- Wertgutachten 188**  
**Wertschöpfungskette 167 ff.**  
**Wertschöpfungsmöglichkeiten im Gebäudebestand 43**  
**Wertschäftungsmotor 46 ff.**  
**Wertsteigerung 633**  
**Wettbewerb**  
– Architektenauswahl 357 f.  
**Wettbewerbsanalyse 604**  
**Wikipedia 585**  
**Wirtschaftlichkeit 169**  
**Wohnimmobilien 603, 619**  
**Wohnmarktsegment 603**
- Z**  
**Zahlungseinbehalte 548 f.**  
**Zahlungsfreigabe 254**  
**Zahlungsmodalitäten 111**  
**Zahlungsplan 479**  
**Zeitplan 111**  
**Zellenbüro 298 f.**  
**Zertifizierung**  
– Begriff 321 ff.  
– BREEAM 331  
– DGNB 331  
– Effekte auf Unternehmens- und Objektebene 326 ff.  
– Einführung 321 f.  
– Entwicklung 335 f.  
– Green Building 321 ff.  
– Green Building-Label vs. Energieausweis 437  
– Green Sells 337  
– Fazit und Ausblick 338 f.  
– Kosten/Nutzen-Betrachtung 335 f.  
– LEED 322 ff.  
– License to operate 326  
– Marktrelevanz 332 ff.  
– Mehraufwendungen für Green Building-Auszeichnungen 438  
– Mehrwert zertifizierter Gebäude 437  
– Objektebene 324  
– Zertifikate in Deutschland 329 ff.  
– Zertifikatsvergleich 331 ff.  
– Zertifizierung als Regelkreis der Optimierung 324  
**Zielgruppen 120 f., 565 f.**  
**Zinsänderungsrisiken 184**  
**Zinsen 184**  
**Zyklus 111**

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG